

EKSMISJA OD A DO Z.

CZĘŚĆ PIERWSZA

Streszczenie

W artykule skupiono się na wyjaśnieniu procedury eksmisyjnej z lokalu mieszkalnego ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji braku płatności należności czynszowych lub opłat eksploatacyjnych. Pierwsza część opracowania przedstawia wymogi prawidłowo sporządzonej umowy najmu, a także kwestie związane z wezwaniem do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu oraz jego wypowiedzeniem. W powyższym zakresie przedstawiamy zbiór kompleksowych informacji prawnych przydatnych zarówno w teorii jak i w praktyce, popartych przykładami zaczerpniętymi z orzecznictwa.

Słowa kluczowe

eksmisja, lokator, lokal, wypowiedzenie

1. Wstęp

Jak powszechnie wiadomo na wartość nieruchomości wpływ może mieć między innymi to, czy jest ona przedmiotem umowy najmu. Z jednej strony, lokatorzy mogą generować zysk dla właściciela, a zarazem wynajmującego, z drugiej zaś stosunek prawny najmu może nie być pożądany i może nie odpowiadać faktycznym możliwościom komercyjnym nieruchomości. W wielu przypadkach przeprowadzenie procesu eksmisyjnego lokatorów jest jedynym sposobem doprowadzenia do tego, aby nieruchomość wykorzystywana była zgodnie ze swoim potencjałem i wizją właściciela. Eksmisja najemców lokali mieszkalnych uregulowana została w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Regulacja obejmuje zarówno kwestie postępowania eksmisyjnego, jak i poprzedzającego je obowiązku wezwania lokatora do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu oraz jego wypowiedzenia. W pozostałym zakresie w sprawach dotyczących eksmisyj w szerokim rozumieniu, sięgnąć należy do ustawy Kodeks cywilny i Kodeks postępowania cywilnego. Na przebieg tego procesu wpływają również elementy zależne od samych stron tej

procesu, a dokładniej elementy wynikające z zawartej umowy najmu i wykonywanych przez strony czynności. W artykule przedstawione zostaną zagadnienia istotne dla optymalnego przeprowadzenia procesu eksmisyjnego, do etapu sprawy sądowej. Dalsze zagadnienia, w tym dotyczące udziału właściwych organów, czy to sądowych, czy egzekucyjnych, jak również związane z finansowymi konsekwencjami niedostarczenia lokalu socjalnego przez gminę omówione zostaną w kolejnym artykule.

2. Prawidłowo sporządzona umowa najmu

Z punktu widzenia procesu eksmisyjnego dobrze sporządzona umowa najmu zawiera elementy przydatne w późniejszych etapach tej procedury. W pierwszej kolejności należy mieć na uwadze, że mimo tego, że umowy najmu zawierane na okres krótszy niż rok mogą zostać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi zawarte w formie dowolnej, a więc również ustnie, dla celów dowodowych w ewentualnym postępowaniu sądowym zalecane jest zawieranie umów zawsze w formie pisemnej. Dla umów dłuższych przewidziany został prawny wymóg pisemności.



Maciej Krotoski

Adwokat i Partner Zarządzający
Kancelarią M. Krotoski
- Adwokaci i Radcy Prawni sp.k.



Kamila Piernik-Wierzbowska

Radca prawny w Kancelarii M. Krotoski
- Adwokaci i Radcy Prawni sp.k.



Łukasz Kułaga

Prawnik w Kancelarii M. Krotoski
- Adwokaci i Radcy Prawni sp.k.

Umowa najmu powinna być jasna oraz zawierać dane najemców, aby możliwe było ich zidentyfikowanie. Co istotne z punktu widzenia dokonywania dalszych działań, w razie zawarcia umowy przez osobę pozostającą w związku małżeńskim status najemcy posiadać będą obydwoje małżonkowie, nawet jeżeli na dokumencie umowy najmu widnieje podpis tylko jednego z nich [art. 680¹ kodeksu cywilnego]. Jeżeli jednak umowa najmu poprzedza zawarcie małżeństwa, to przyszy małżonek, zarówno przed jak i po ślubie, będzie jedynie lokatorem uprawnionym do zamieszkiwania, nie będzie zaś najemcą. Podobnie, lokatorami będą dzieci najemcy, a także wszelkie inne osoby uprawnione do zajmowania mieszkania na podstawie przepisów szczególnych, w tym Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, a nie widniejące w umowie najmu [Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004 r., V Ca 1/04]. Pożądanym jest pozyskanie przez wynajmującego danych nie tylko najemców, ale również lokatorów. Ich wyszczególnienie będzie bowiem niezbędne na etapie składania ewentualnego pozwu o eksmisję.

Dokładnego określenia wymaga także przedmiot najmu, zwłaszcza jeżeli wraz z mieszkaniem lokatorom wydawane są meble lub przedmioty urządzenia domowego. W umowie zawrzeć należy postanowienia dotyczące możliwości ewentualnych remontów, zmian i adaptacji w lokalu lub zastrzec, iż działania takie nie są dopuszczalne. Warto określić również wymagany stan lokalu w chwili wydania go wynajmującemu.

Skonkretyzowana powinna być również wysokość czynszu, sposób i termin jego uiszczania, a także czas na jaki umowa zostaje zawarta, chyba że zawierana jest na czas nieoznaczony. Pamiętać należy, iż zgodnie z treścią art. 674 kodeksu cywilnego jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Zgoda ta może być przy tym wyrażona przez wynajmującego w sposób dorozumiany, co rodzi problemy natury praktycznej. Zdarza się, iż właściciele lokali, zwłaszcza Ci posiadający większą ich liczbę, przeoczą moment, w którym rozwiązaniu ulega umowa któregoś z lokatorów i w dalszym ciągu przyjmują opłaty z tytułu najmu. Dalsze tolerowanie zamieszkiwania przez niego w lokalu może zostać przez sąd, w razie ewentualnego sporu, potraktowane jako dorozumiana zgoda na przedłu-

żenie umowy najmu. Tym samym, proces eksmisyjny może zostać z tego powodu wydłużony. Powyższego problemu można jednak w łatwy sposób uniknąć. Zawarcie w umowie najmu zastrzeżenia, iż jej ewentualne przedłużenie dokonane zostać może tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zabezpieczy interesy wynajmującego [Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1980 r. II CR 110/80].

Kolejnym przepisem prawnym istotnym dla późniejszej eksmisyj, o którym warto pamiętać już przy zawieraniu umowy najmu jest art. 451 kodeksu cywilnego, zwłaszcza zaś jego paragraf trzeci, zgodnie z którym w *braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych – na poczet najdawniej wymagalnego*. Wyobraźmy sobie bowiem sytuację, w której najemca zalega z zapłatą z uwagi na uiszczanie comiesięcznie jedynie części umówionego czynszu. Właścicielowi przysługuje uprawnienie do dochodzenia swych należności przed sądem, jednakże po złożeniu przez niego pozwu dalsze wpłaty najemcy zaliczane będą, zgodnie z zasadą wynikającą z wyżej przytoczonego przepisu, na rzecz należności najdawniej wymagalnych, a więc objętych powództwem. W ten sposób dochodzona przed sądem kwota mogłaby zostać uregulowana jeszcze zanim sprawa trafi na wokandę, pomimo że w rzeczywistości zadłużenie lokatora względem wynajmującego wzrosło, a nie zmalało. By do takiej sytuacji nie doprowadzić należy zawrzeć w umowie najmu postanowienie, zgodnie z którym wpłaty dłużnika w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet bieżącego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych.

Znaczna część wynajmujących decyduje się również na wprowadzanie do podpisywanych umów najmu tak zwanych klauzul specjalnych w postaci kar umownych, co polega na zastrzeżeniu, iż w razie niewykonania przez dłużnika świadczenia niepieniężnego (np. opuszczenia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu) będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz wierzyciela określonej kwoty. W praktyce jednak kary umowne mają cel wyłącznie motywujący się przed sądem, rzadziej jeszcze są sądzane z uwagi na ich możliwą kontrolę w świetle zasad współżycia społecznego i nieproporcjonalności statusów wynajmującego i najemcy.

3. Rozwiązanie stosunku najmu przez sąd

Przed przejściem do rozważań dotyczących dalszych etapów szeroko rozumianej procedury eksmisyjnej, związanej z rozwiązywaniem stosunku najmu przez strony umowy, warto omówić również możliwość rozwiązania takiej umowy przez sąd w wyniku pozwu wniesionego przez innego lokatora, na przykład bezpośredniego sąsiada, współlokatora lub właściciela lokalu znajdującego się w tym samym budynku. Powództwo takie przysługuje wymienionym osobom wówczas, gdy użytkujący lokal swym zachowaniem w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciw porządkowi domowemu.

Przepis stanowiący podstawę powództwa sformułowany został w sposób wyjątkowo ogólnikowy, zawierający pojęcia niezdefiniowane przez ustawę. W konsekwencji stwierdzenie czy dane zachowanie stanowi w istocie rażące lub uporczywe naruszenie porządku domowego czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali zależeć będzie zwykle od oceny sądu. Nie oznacza to jednak, iż nie można wskazać już na etapie przedsądowym skrajnych zachowań, które z dużym prawdopodobieństwem uzasadniały będą złożenie pozwu o rozwiązanie stosunku prawnego lokatora.

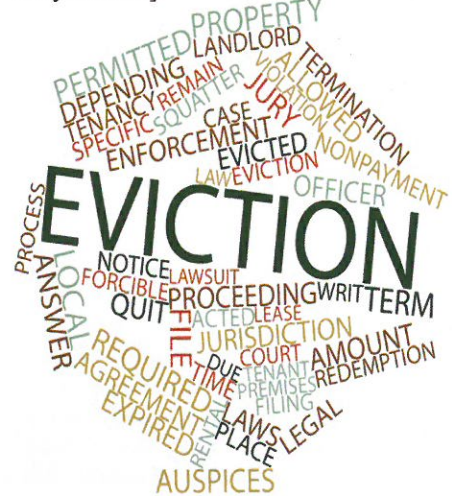
Często zasady porządku domowego określane są przez wspólnotę mieszkaniową w uchwalanym regulaminie. Gdy regulaminu takiego brak odnieść należy się do treści stosunków prawnych, z których może wynikać prawo lokatora do używania lokalu, zwłaszcza zaś do treści stosunku najmu. I tak zgodnie z Kodeksem cywilnym najemca winien liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów, a także używać rzeczy w sposób określony w umowie, a w braku takiego określenia w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. W pozostałym zakresie interpretując pojęcie „porządku domowego” odnosić należy się do ogólnych zasad współżycia społecznego, zwyczajów i stosunków miejscowych, a także istniejącego orzecznictwa sądowego.

Pozbawienie prawa do lokalu nastąpić może wyłącznie jeżeli jednocześnie wystąpi naganne zachowanie lokatora, jak i obiektywna uciążliwość tego zachowania dla innych lokatorów lub

właścicieli lokali w budynku. Przy tym zachowanie naganne musi być uporczywe lub rażące. W doktrynie wskazuje się, iż działaniem uporczywym będzie zachowanie częste, wielokrotne i powtarzające się pomimo upomnień, rażąco nagannym zaś działanie o dużym nasileniu złej woli lub szczególnie szkodliwe ze względu na charakter naruszeń [Dziczek 2015, Gola 2003]. Pamiętać należy, iż przesłanki rażącej naganności i uporczywości nie muszą być wypełnione łącznie. Wystarczy zatem pojedynczy wypadek stanowiący przejaw dużego natężenia złej woli albo wiele wypadków mniejszej wagi. Dla wypełnienia przesłanki uciążliwości działania nie jest koniecznym by powodowało ono niemożliwość zamieszkiwania w budynku przez inne osoby.

Pomimo braku ustawowego wymogu w tym zakresie, część przedstawicieli doktryny zwraca uwagę na konieczność stosowania do omawianej regulacji w drodze analogii postanowień art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zaakceptowanie tego poglądu rodziłoby konieczność poprzedzenia pozwu uprzednim bezskutecznym upomnieniem lokatora naruszającego porządek domowy [Zoll, Olczyk, Pecyna 2002, Zdun-Załęska 2014].

Postuluje się również rozszerzenie zastosowania artykułu 13 ust. 1 poprzez rozbudowę kręgu uprawnionych do wystąpienia z przedmiotowym powództwem o lokatorów i właścicieli lokali znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie osoby naruszającej porządek domowy, jednakże poza budynkiem, w którym mieści się zajmowany przez nią lokal. Słusznie wskazuje się bowiem, iż uczynienie korzystania z lokali uciążliwym nastąpić może także w stosunku do tych osób [Zoll, Olczyk, Pecyna 2002].



4. Wezwanie pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu

Zgodnie z treścią artykułu 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego umowę najmu lokatora wypowiedzieć można z wymienionych w nim powodów, w tym jeśli lokator dewastuje lokal lub urządzenia wspólne w budynku mieszkalnym bądź podnajmując lokal bez wymaganej zgody właściciela. Najczęstszą przyczyną wypowiedzenia umów najmu jest jednak zwłoka z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W przypadku lokali niemieszkalnych dla dokonania skutecznego wypowiedzenia wystarczy zaległość najemcy w wysokości dwóch pełnych czynszów oraz wyżej wspomniane uprzedzenie. Winno ono w każdym przypadku przyjąć formę pisemnego wezwania do zapłaty konkretnej kwoty przekraczającej wskazaną wartość 2 lub 3 czynszów w terminie miesiąca. W piśmie wskazać należy konieczność zamiaru wypowiedzenia stosunku najmu w przypadku braku uregulowania należności oraz ewentualną przyczynę wypowiedzenia.

Zgodnie z poglądami przedstawicieli doktryny brak zapłaty nawet części należności objętych pismem uprzedzającym lub nawet zapłata całości, ale po wyznaczonym terminie płatności nie niweluje uprawnień właściciela do wypowiedzenia stosunku najmu [Zdun-Załęska, 2014].

Wezwanie, aby było skuteczne, winno zostać skierowane do stron stosunku najmu, nie ma obowiązku wystosowywania go do osób posiadających uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą, ale niebędących stroną umowy (np. dzieci najemcy). Dlatego tak istotne okazuje się rozróżnienie pomiędzy osobą posiadającą status najemcy, a osobą posiadającą status lokatora, o czym mowa we wstępnej części artykułu. Przypomnienia wymaga, że najemcami będą obydwójce małżonkowie zamieszkujący w lokalu jeżeli umowa najmu została zawarta w czasie trwania ich małżeństwa, nawet jeżeli na dokumencie w postaci umowy najmu widnieje tylko jedno z nich [art. 680¹ kodeksu cywilnego].

5. Wypowiedzenie najmu

Bezskuteczny upływ wyznaczonego na zapłatę terminu aktualizuje po stronie wynajmującego uprawnienie do wypowiedzenia stosunku najmu. Pismo wystosowuje się, podobnie jak wezwanie pod rygorem wypowiedzenia, wyłącznie do stron stosunku prawnego, niekoniecznie zaś do wszystkich lokatorów. Wypowiedzenie nastąpić winno w formie pisemnej, zawierać informację o uprzednim bezskutecznym upomnieniu i wskazanie przyczyny rozwiązania stosunku najmu. Pamiętać należy, iż nie powinno dojść do doręczenia wypowiedzenia przed upływem wyznaczonego uprzednio terminu na zapłatę.

Okres oczekiwania na wypełnienie wskazanych powyżej wymogów proceduralnych składa się z wielu omówionych elementów i z perspektywy właściciela zazwyczaj widziany jest jako zbyt długi. Na element czasu, grający niewątpliwie znaczącą rolę w procedurze eksmisyjnej, może mieć wpływ stanowisko prezentowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Zgodnie z nim rozwiązać stosunek najmu można również poprzez doręczenie najemcy pozwu o eksmisję, bez uprzedniego pisemnego wypowiedzenia umowy. Zdaniem Sądu Najwyższego już samo złożenie pozwu jest dostatecznym uzewnętrznieniem woli wynajmującego do rozwiązania stosunku najmu lokatora zalegającego z płatnościami. W związku z tym doręczenie pozwu traktowane winno być również jako wypowiedzenie [Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997r., III CZP 39/97; Wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2011r., II CSK 587/2010].

Dalej jeszcze idzie orzecznictwo w przypadkach dotyczących lokali niemieszkalnych. Tu zdaniem Sądu Najwyższego w razie złożenia pozwu nie jest wymagane nawet pisemne uprzedzenie najemcy i wyznaczenie mu dodatkowego miesięcznego terminu płatności, rolę tę pełnić będzie bowiem doręczenie pozwu o eksmisję. Wydanie wyroku korzystnego dla powoda będzie jednak możliwe wyłącznie wówczas, gdy od dnia doręczenia pozwu najemcy do dnia wyrokowania upłynął dodatkowy miesięczny termin na zapłatę [Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967r., III CZP 113/66].

Z uwagi na kontrowersyjność wyżej przedstawionych poglądów oraz brak związania sądów powszechnych orzecznictwem Sądu Najwyższego rozwiązania te nie są powszechnie zalecane.

Wypowiadając umowę najmu pamiętać należy o przytoczonym przepisie artykułu 674 kodeksu cywilnego, stanowiącego, iż jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Zgoda wynajmującego może być przy tym wyrażona w sposób dorozumiany, dlatego też by uniknąć ryzyka i niejasności związanych z ewentualnym przedłużeniem umowy poleca się wystosowanie do byłego najemcy pisma zawierającego żądanie opuszczenia lokalu. Pozwoli to w sposób jasny i klarowny uzewnętrznic wolę właściciela nieruchomości.

6. Wypowiedzenie najmu – inne przypadki

Brak płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych przez najemcę nie jest jedyną przyczyną, w wyniku której wynajmujący może wypowiedzieć łączący strony stosunek prawny. Dojść do tego może również jeżeli pomimo pisemnego upomnienia najemca nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców bądź wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Kolejną przyczyną wypowiedzenia stać się może udostępnienie lokalu przez najemcę osobie trzeciej do używania pomimo braku wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, albo konieczność rozbioru lub remontu budynku.

Istnieje również możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez właściciela, który sam zamierza zamieszkać w lokalu. W tych przypadkach ustawodawca przewidział jednak wyjątkowo długie terminy wypowiedzenia.

W razie braku możliwości wypowiedzenia właściciel może z ważnych przyczyn wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy. Do sytuacji takiej dochodzić będzie jednak niezwykle rzadko. Jako jej

przykład wskazać można istotną i obiektywną niezbędność lokalu dla wynajmującego, przy jego jednoczesnej zbędności dla najemcy albo wyjątkowo karygodne zachowanie domowników lokatora utrudniające współżycie sąsiadom lub zagrażające ich życiu czy też zdrowiu.

Procedura wypowiedzenia najmu lokali niemieszkalnych jest mniej zawiła. Wystarczy bowiem, w przypadku umowy zawieranej na czas nieoznaczony, zastrzec w niej odpowiednie terminy wypowiedzenia, w przypadku zaś umowy zawieranej na czas oznaczony, również sytuacje, których zaistnienie umożliwi wypowiedzenie.

7. Szczególna procedura eksmisyjna w przypadku umowy najmu okazjonalnego

Uproszczoną procedurą charakteryzuje się także postępowanie zmierzające do eksmisji lokatora, z którym zawarto umowę najmu okazjonalnego. Umowa taka zawarta może zostać na czas nieprzekraczający dziesięciu lat i tylko dla lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Charakteryzuje się ona szczególną formą, może być bowiem sporządzona wyłącznie pisemnie i to pod rygorem nieważności. Co więcej, wymaga się załączenia do niej między innymi sporządzonego w formie aktu notarialnego oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu w razie rozwiązania umowy. Oświadczenie zawierać powinno również wskazanie innego lokalu, w którym najemca będzie mógł w takiej sytuacji zamieszkać.

Zachowanie powyższych wymogów formalnych i zawarcie umowy w przedmiotowym kształcie przedstawia korzyści w postaci uproszczonej procedury eksmisyjnej. Choć wypowiedzenie umowy najmu nastąpić winno na wyżej opisanych zasadach wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów (art. 11 ust. 2 pkt 1–3), to dalsze postępowanie nie wymaga przeprowadzenia postępowania procesowego przed sądem. Jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza mu pisemne żądanie, opatrzone jego urzędowo poświadczonym podpisem. Żądanie to zawierać winno wskazanie umowy najmu, która uległa rozwiązaniu, jej stron

oraz przyczyn ustania stosunku prawnego, a także nie krótszy niż 7 dni termin na opuszczenie mieszkania. W razie braku wykonania zobowiązania przez lokatora, wierzyciel po otrzymaniu sądowej klauzuli wykonalności może skierować sprawę bezpośrednio do komornika.

8. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu

Upływ czasu w związku z procesem eksmisyjnym nie pozbawia właściciela lokalu uprawnień do otrzymania świadczeń związanych z okolicznością, iż nadal, mimo braku stosownej umowy, zamieszkuje w nim lokatorzy. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, a zatem także w sytuacji gdy umowa najmu została rozwiązana, są obowiązane do dnia jego opróżnienia co miesiąc uiszczać odszkodowanie równe wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu na wolnym rynku. Zazwyczaj kwota ta odpowiada wysokości dotychczasowego czynszu. Dla dochodzenia wyżej wymienionych należności koniecznym jest złożenie pozwu o zapłatę przeciwko byłym najemcom do właściwego miejscowo sądu. W celu wykazania wysokości tego świadczenia możliwe jest również zawarcie w pozwie przeciwko najemcy wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii właściwego biegłego. Należy jednak wskazać, że jeżeli eksmisja została orzeczona przez sąd, jednakże została ona wstrzymana do dnia zapewnienia uprawnionym lokalu socjalnego przez zobowiązaną gminę, to lokatorzy winni opłacać jedynie świadczenie w wysokości dotychczasowego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Warto również nadmienić, że byli najemcy odpowiadają także za pozostałe szkody wynajmującego związane z brakiem opuszczenia przez nich mieszkania.



9. Podsumowanie

Postępowanie zmierzające do eksmisji najemców lokalu mieszkalnego, w tym z powodu z braku płatności przez nich należności czynszowych i opłat eksploatacyjnych należy ocenić jako postępowanie wysoce sformalizowane, szczególnie na etapie przedsądowym. Obowiązujące w tym zakresie przepisy w pierwszej kolejności chronią lokatorów, dlatego dla optymal-

nego przeprowadzenia procesu eksmisyjnego istotne jest zawarcie prawidłowej i zabezpieczającej interesy wynajmującego umowy najmu, a także zwrócenie należytej uwagi na zagadnienia związane z wymogami formalnymi wystosowywanych do najemców pism i upływ terminów przewidzianych prawem.

Nie oznacza to jednak, iż właściciele lokali pozbawieni są uprawnień służących do opróżnienia lokalu. Prawidłowe

przeprowadzenie postępowania opisanego w niniejszym artykule umożliwić powinno przeprowadzenie tego procesu. Jego przebieg przed sądem wraz z następującym po niej postępowaniem egzekucyjnym oraz postępowaniem zmierzającym do dochodzenia odszkodowania względem gminy opisany zostanie w kolejnej części artykułu.

Bibliografia

1. Dzięczek R., 2015, Art. 13 w: *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Wolters Kluwer, Warszawa.
2. Gola A., Myczkowski L., 2003, Art. 13 w: *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
3. Zdun-Załęska K., 2014, Art. 11 w: *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
4. Zdun-Załęska K., 2014, Art. 13 w: *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
5. Zoll F., Olczyk M., Pecyna M., 2002, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
6. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997r., sygn. III CZP 39/97.
7. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967r., sygn. III CZP 113/66.
8. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1980r., sygn. II CR 110/80.
9. Wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2011r., sygn. II CSK 587/2010.
10. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004r, sygn. V Ca 1/04.
11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
12. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1610).
13. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny. (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 459).

EVICTION FROM A TO Z. PART ONE

Summary

The article is focused on explaining the eviction procedure from a residential property with particular emphasis on lacking payment of rent or service charges. The first part of the paper presents the requirements of a properly drafted lease agreement along with the issues related to the call for payment under pain of termination and termination. In this area we present a comprehensive set of legal information useful both in theory and in practice, supported by examples derived from court cases.

Key words

eviction, tenant, apartment, contract termination

JEL Classification

K250, R31