

<https://www.money.pl/gospodarka/mieszkancy-pod-ochrona-pozbycie-sie-dzikich-lokatorow-bywa-trudne-i-trwa-latami-6343452936382593a.html>

WITOLD ZIOMEK

29 I 2019 r.

Mieszkańcy pod ochroną. Pozbycie się dzikich lokatorów bywa trudne i trwa latami

- Szukam chętnych, którzy razem ze mną zamieszkają w moim mieszkaniu ogłasza się poznanianka na portalu Wykop. O co chodzi? O pozbycie się lokatorów, którzy nie płacą i nie mają do mieszkania żadnego prawa. Ogłoszeń internautów, którzy proszą o wprowadzenie się do zajętego już mieszkania i pokojowe „wykurzenie” z niego dotychczasowych niepłacących lokatorów, jest mnóstwo.
- Jakiś czas temu kupiłem mieszkanie na licytacji komorniczej. Jeszcze przed licytacją rozmawiałem z lokatorką i zapewniała mnie, że chce się wyprowadzić i że cieszy się, że jej długi zostaną w końcu uregulowane, a wierzyciele przestaną ją nachodzić. To mnie zachęciło do tego, aby w nieruchomości zainwestować – pisze właściciel mieszkania na warszawskiej Białołęce.

Choć mieszkanie formalnie należy już do niego, nie może się ani wprowadzić, ani go sprzedać, bo lokatorka zmieniła zdanie.

- Za pierwszy miesiąc uiściła niepełną kwotę za wynajem, za kolejne miesiące nie otrzymałam złotówki. Nie opłaca ani czynszu dla mnie, ani do spółdzielni, ani rachunków za media. Oczywiście nie odbiera telefonów – opisuje właścicielka mieszkania. – Czuję się bezradna, a sprawa w sądzie będzie trwała wieki. Stąd moja prośba. Zamierzam podjąć próbę wprowadzenia się do mieszkania, jednak sama nie mam szans na powodzenie akcji obrzydzenia życia rodzinie.

Historia sprzed czterech lat, mieszkanie w niewielkim miasteczku w Wielkopolsce. Właściciel odziedziczył je po rodzicach, niestety z lokatorami. Lokatorami, którzy mimo braku ważnej umowy najmu nie zamierzali się wyprowadzić.

- Teściowie kilkakrotnie wysyłali do nich pisma, przyjeżdżali, prosili ich o opuszczenie lokalu jednak bez skutku. Musieli także sami płacić za nich opłaty do wspólnoty, żeby nie było długów - opisuje sprawę właściciel mieszkania. – Napisałem wezwanie do opuszczenia mieszkania w wyznaczonym terminie, aby mieć podstawę do ubiegania się o sądową eksmisję. Odwiedziłem mieszkanie razem z policją, abym miał dokumentację, kto w ogóle tam przebywa. Czyli od kogo będzie można ściągać zaległe opłaty oraz kogo zgłosić do eksmisji.

Właściciel mieszkania wysłał do sądu pozew o eksmisję i zwrot zaległości.

- Sąd odrzucił wniosek, bo nie miałem danych osób, które tam przebywają, a policja te dane dopiero mogła mi udostępnić na podstawie wniosku sądu – mówi właściciel mieszkania. Dlatego poprosił o pomoc internautów.

Dokwaterować Mirka

Ta ostatnia historia zakończyła się pozytywnie dla właściciela. Po jego apelu zgłosiły się dwie osoby, które zamieszkały z uciążliwą rodziną.

- Mirek1 i Mirek2 (imiona zostały zmienione) zgodzili się zamieszkać z dzikimi lokatorami - opisuje właściciel. Powiadomili ich, że będą nagrywać wszystko, co się dzieje w domu i wrzucać do internetu. Gdyby któryś z współlokatorów miał problemy ze zrozumieniem tego, co powiedzieli, ponaklejali kartki.



Choć w tym wypadku się udało, pozbycie się niechcianych lokatorów przez uprzykrzanie im życia może być dla właściciela mieszkania ryzykowne. Lokatorzy, nawet jeśli nie mają prawa do mieszkania w zajmowanym lokalu, mogą wytoczyć jego właścicielowi proces.

Lokatorzy wezwali policję, ale okazało się, że dwóch „Mirków” miało legalnie podpisane z właścicielem umowy najmu okazjonalnego. Mogli więc w mieszkaniu zostać.

- Dzicy lokatorzy nie chcieli mieszkać razem z Mirkami i tego samego dnia postanowili opuścić mieszkanie - opowiada właściciel.

Ryzykowny pomysł

Choć w tym wypadku się udało, pozbycie się niechcianych lokatorów przez uprzykrzanie im życia może być dla właściciela mieszkania ryzykowne. Lokatorzy, nawet jeśli nie mają prawa do mieszkania w zajmowanym lokalu, mogą wytoczyć jego właścicielowi proces.

- To roszczenie o przywrócenie stanu posiadania, niezależne od roszczeń właściciela - mówi mec. Andrzej Śmigielski, adwokat. – W takim przypadku sąd w ramach naruszenia stanu posiadania nie bada, czy ktoś ma prawo i jakie ma prawo do lokalu, tylko to, czy wcześniej tam mieszkał. Jeśli sąd stwierdzi, że mieszkał, czyli posiadał, to dokwaterowanym panom nakaże się wyprowadzić.

Lokatorzy, którzy wprowadzają się do zajętego mieszkania, żeby wyrzeć nacisk na lokatorach, mogą się też narazić na ryzyko oskarżenia o przestępstwo. Na przykład stalking czy naruszanie praw najemców.

Prawo chroni lokatora

Dlaczego właściciele mieszkań uciekają się do metod tego typu? Często nie mają wyjścia. Prawo jest skonstruowane tak, że chroni przede wszystkim interes lokatora.

- Jeśli podpisujemy z kimś umowę najmu mieszkalnego, to właściwie nie mamy możliwości jej wypowiedzenia - mówi mec. Śmigielski. - Właściwie lokator może tam mieszkać do śmierci, oczywiście jeżeli wypełniania obowiązków zawartej umowy, a zwłaszcza płaci umówiony czynsz. Chyba że właściciel sam chce z lokalu korzystać, wtedy może wypowiedzieć umowę z rocznym wyprzedzeniem, ale będzie musiał zapewnić lokatorowi pomieszczenie zastępcze i pokryć koszty przeprowadzki. Jeśli nie chce ponosić dodatkowych kosztów - na trzy lata wcześniej.

Jedyną drogą prawną do usunięcia niepłacącego lokatora, mającego nieważną umowę, jest pozew o eksmisję.

- Jeżeli osoba, która spełnia kryterium dochodowe, jest na emeryturze lub rencie, w ciąży, korzysta z pomocy społecznej, opiekuje się małoletnimi dziećmi, jest osobą niepełnosprawną ubezwłasnowolnioną lub bezrobotną, ma prawo do lokalu socjalnego - mówi mec. Śmigieński. – Taki lokal ma obowiązek zapewnić gmina. Czas oczekiwania to nawet 5 lat, bo gminy takich lokali mają mało. Ale jeśli lokatorowi takie mieszkanie przysługuje, to, dopóki nie znajdzie się dla niego lokal, czynsz właścicielowi płaci gmina.
- Niestety zapłata czynszu przez gminę następuje z reguły dopiero po wydaniu przez sąd wyroku zasądzającego należności na rzecz właściciela lokalu od gminy - kontynuuje mec. Śmigieński. – Oczywiście właściciel, aby przyspieszyć egzekucję, może sam dostarczyć lokal dla dłużnika, z tym, że koszty jego dostarczenia dla dłużnika łącznie z egzekucją komorniczą właściciel musi zapłacić z własnej kieszeni (a koszty takie wynoszą kilka tysięcy złotych), a dopiero egzekwować je od dłużnika - niesolidnego lokatora - a więc od osoby o wątpliwym stanie majątkowym.

Gorzej, jeśli dziki lokator nie ma prawa do lokalu socjalnego.

- Mimo że przepisy przewidują eksmisję „na bruk”, to przepisy postępowania egzekucyjnego inaczej regulują tę kwestię, eksmisja „na bruk” jest wykluczona – mówi mec. Śmigieński. – Jest też okres ochronny, eksmisji nie wolno prowadzić od listopada do marca.

Żeby przeprowadzić eksmisję, trzeba przygotować pomieszczenie zastępcze, do którego tymczasowo będzie mógł się wprowadzić eksmitowany.

- Ten lokal, na własny koszt, trzeba eksmitowanemu wynająć i ten obowiązek spoczywa na właścicielu mieszkania - wyjaśnia mec. Śmigieński. – Są przedsiębiorstwa, które zajmują się wynajmem lokali tymczasowych, ewentualnie można się postarać w gminie o lokal, który właściciel zobowiąże się przystosować do potrzeb tymczasowego. Są to zazwyczaj pomieszczenia zniszczone, które np. nie mają okien. Właściciel taki lokal remontuje, a obowiązek wynajęcia osobie eksmitowanej bierze na siebie gmina.

Najem okazjonalny

Przepisy chronią przede wszystkim interes lokatorów, jest jednak sposób na to, by się przed dzikimi lokatorami zabezpieczyć. To najem okazjonalny.

Umowy na najem okazjonalny nie można podpisać na czas nieokreślony. Najemca musi przedstawić poświadczony u notariusza oświadczenie, w którym poddaje się on egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia lokalu na podstawie umowy najmu w terminie wskazanym w żądaniu opuszczenia lokalu.

Musi mieć też oświadczenie właściciela innego domu czy mieszkania, w którym ten zobowiązuje się, że jeśli umowa wygaśnie, przyjmie wynajmującego do siebie.

- W takim wypadku, jeśli osoba przestanie płacić i umowa wygaśnie, a nie chce się wyprowadzić, idziemy do sądu z wnioskiem o eksmisję, sąd wydaje decyzję i komornik może lokatora eksmitować – mówi mec. Śmigielski. – Żadnego pomieszczenia zastępczego wówczas nie potrzebujemy.