



MARZEC 2025

EGZEKUCJA WYROKU EKSMISYJNEGO

FUNDACJA TAURUS

CZEGO DOWIESZ SIĘ Z INFORMATORA:

- kiedy możliwa jest eksmisja z lokalu mieszkalnego
- jak zapobiec eksmisji
- kiedy nie przeprowadza się eksmisji
- jakie są etapy postępowania eksmisyjnego
- jakie są koszty przeprowadzenia eksmisji

PODSTAWY PRAWNE EKSMISJI

Egzekucja wyroków eksmisyjnych w Polsce odbywa się zgodnie z przepisami:

- Kodeksu postępowania cywilnego - k.p.c.
- Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - ustawa o ochronie praw lokatorów.

Eksmisja polega na usunięciu osoby lub osób z lokalu i przekazaniu tego lokalu wierzycielowi (czyli właścicielowi mieszkania lub osobie, która uzyskała tytuł wykonawczy). Egzekucja wyroku eksmisyjnego to skomplikowany proces, który podlega ścisłym regulacjom prawnym. Choć eksmisja może być trudnym doświadczeniem zarówno dla najemcy, jak i wynajmującego, prawo zapewnia ochronę osobom w trudnej sytuacji życiowej, jednocześnie umożliwiając właścicielom odzyskanie swojej nieruchomości. Warto pamiętać, że polubowne rozwiązanie sporu lub mediacja mogą pomóc uniknąć dramatycznych konsekwencji związanych z przymusową eksmisją.

KIEDY MOŻLIWA JEST EKSMISJA?

Eksmisja może zostać przeprowadzona na podstawie wyroku sądu, który orzeka o obowiązku opuszczenia lokalu przez lokatora. Wyrok eksmisyjny może zostać wydany gdy z najemcą została rozwiązana umowa najmu lokalu mieszkalnego, w szczególności w następujących przypadkach:

- **Zaleganie z czynszem** - Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, eksmisja może nastąpić, jeśli najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. W takiej sytuacji właściciel ma prawo podjąć kroki prawne w celu rozwiązania umowy najmu i uzyskania wyroku eksmisyjnego.
- **Naruszenie porządku domowego** - Jeśli najemca zakłóca porządek domowy, np. hałasuje, wywołuje konflikty z sąsiadami lub używa lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie najmu, właściciel może domagać się rozwiązania umowy i eksmisji.
- **Nieuprawnione podnajęcie lokalu** - W sytuacji, gdy najemca podnajmuje cały lokal lub jego część bez zgody właściciela, narusza warunki umowy najmu, co stanowi podstawę do jej rozwiązania i wystąpienia z wnioskiem o eksmisję.
- **Brak tytułu prawnego do lokalu** - Po rozwiązaniu umowy najmu lub w sytuacjach, gdy lokator zajmuje nieruchomość bezprawnie (np. nielegalne zajęcie lokalu), właściciel może wystąpić o eksmisję w celu odzyskania lokalu.

Wyrok eksmisyjny, wydawany przez sąd, jest konieczny do przeprowadzenia procedury eksmisyjnej. Po jego uprawomocnieniu możliwe jest przystąpienie do wykonania eksmisji przez komornika w trybie określonym przez przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.

“

Eksmisja może zostać przeprowadzona na podstawie wyroku sądu, który orzeka o obowiązku opuszczenia lokalu przez lokatora.

JAK MOŻNA ZAPOBIEC EKSMISJI?

Lokator może podjąć działania mające na celu uniknięcie czekającej go eksmisji z lokalu w następujący sposób:

- *Splata zaległości czynszowych:* Jeśli przyczyną eksmisji jest zadłużenie z tytułu czynszu, to w przypadku spłaty całej zaległości właściciel nieruchomości może zdecydować o wycofaniu pozwu o eksmisję albo odstąpić od wykonania wyroku eksmisyjnego. Ta forma rozwiązania problemu może być skuteczna jeśli konflikt dotyczy jedynie kwestii finansowych.
- *Skorzystanie z ochrony przewidzianej w ustawie o ochronie praw lokatorów:* Ustawa o ochronie praw lokatorów przewiduje szereg mechanizmów, które mogą chronić lokatorów przed eksmisją. Przykładem jest prawo do lokalu socjalnego, który przysługuje niektórym grupom osób, takim jak osoby obłożnie chore, niepełnosprawne, kobiety w ciąży, małoletni czy bezrobotni. Sąd rozpatrujący sprawę eksmisyjną może przyznać eksmitowanemu lokatorowi prawo do lokalu socjalnego, co wstrzymuje proces eksmisji do momentu zapewnienia takiego lokalu przez gminę.





Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nie może orzec eksmisji bez zapewnienia odpowiedniego lokalu socjalnego w określonych w przepisach przypadkach.

- *Podjęcie negocjacji z właścicielem lokalu:* Lokator może spróbować polubownie porozumieć się z właścicielem nieruchomości, proponując rozwiązanie problemu, np. spłatę zaległości w ratach lub uregulowanie innych kwestii spornych. Negocjacje mogą pomóc uniknąć postępowania sądowego lub komorniczego, co jest korzystne dla obu stron.

KIEDY NIE PRZEPROWADZA SIĘ EKSMISJI?

Eksmisja, jako wyjątkowo dotkliwy środek prawny, podlega istotnym ograniczeniom, które mają na celu ochronę osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej lub materialnej. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nie może orzec eksmisji bez zapewnienia odpowiedniego lokalu socjalnego w określonych przypadkach, co wynika z art. 14 tej ustawy.

Przepisy te określają szczególne grupy społeczne wymagające ochrony:

1. kobiety w ciąży,
2. małoletni, osoby niepełnosprawne lub ubezwłasnowolnione oraz osoby sprawujące nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałe,
3. obłożnie chorzy,
4. emeryci lub renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
5. osoby posiadające status bezrobotnego,
6. osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Uprawnienie do lokalu socjalnego nie dotyczy przypadków, gdy wyżej wymienione osoby mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany

lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Art. 16 ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadza dodatkowe mechanizmy ochronne, dotyczące zakazania egzekucji wyroków sądowych nakazujących opróżnienie lokalu w okresie od dnia 1 listopada do dnia 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie.

PRZEBIEG POSTĘPOWANIA EKSMISYJNEGO

Krok 1: Wszczęcie egzekucji

- Wierzyciel składa do komornika sądowego wniosek o wszczęcie egzekucji, do którego załącza tytuł wykonawczy (wyrok eksmisyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności).
- Komornik formalnie wszczyna postępowanie egzekucyjne i doręcza dłużnikowi zawiadomienie o wszczęciu egzekucji.

Krok 2: Wezwanie do dobrowolnego opuszczenia lokalu

- Komornik doręcza dłużnikowi pisemne wezwanie do dobrowolnego opuszczenia lokalu.

- Lokatorowi wyznaczany jest termin na dobrowolne opuszczenie lokalu.

Krok 3: Ustalenie uprawnień do lokalu socjalnego lub tymczasowego

- Komornik kontaktuje się z gminą, aby ustalić, czy dłużnikowi przysługuje lokal socjalny lub pomieszczenie tymczasowe.
- Jeżeli sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, komornik nie może przeprowadzić eksmisji, dopóki gmina takiego lokalu nie wskaże.

Krok 4: Wyznaczenie terminu eksmisji

- Jeśli lokator nie opuszcza lokalu dobrowolnie, komornik ustala termin eksmisji.
- O terminie tym informuje lokatora, wierzyciela oraz — jeśli jest to konieczne — gminę.

Krok 5: Przeprowadzenie eksmisji właściwej

- W dniu eksmisji komornik przybywa na miejsce i protokolarnie przystępuje do usunięcia lokatora.
- W razie oporu lokatora, komornik może wezwać policję.
- Lokator jest zobowiązany opuścić lokal. Jeśli ma prawo do lokalu socjalnego, zostaje tam przewieziony, a jeśli nie — umieszczony w pomieszczeniu tymczasowym.

Krok 6: Postępowanie z rzeczami lokatora

- Komornik sporządza protokół inwentaryzacji rzeczy pozostawionych przez lokatora.
- Rzeczy mogą być przechowywane w magazynie wynajętym przez komornika (koszty ponosi eksmitowany lokator).

Krok 7: Zakończenie postępowania

- Po wykonaniu eksmisji komornik sporządza protokół z przebiegu czynności.
- Następnie zawiadamia strony postępowania o zakończeniu egzekucji.

Czy możliwa jest eksmisja „na bruk”?

Nie można przeprowadzić eksmisji na bruk. Co do zasady osoba eksmitowana musi mieć zapewniony lokal socjalny, pomieszczenie tymczasowe lub schronienie.

Koszty postępowania eksmisyjnego:

Koszty eksmisji ponosi dłużnik (lokator), ale wierzyciel musi je pokryć tymczasowo, składając wnioski do komornika (w formie tzw. zaliczki). Koszty obejmują w szczególności:

- Opłatę egzekucyjną dla komornika,
- Koszty transportu i przechowywania rzeczy lokatora,
- Koszty związane z udziałem ślusarza.

Nieodpłatna pomoc prawna, porady obywatelskie, bezpłatna mediacja

Masz pytania prawne lub potrzebujesz wsparcia obywatelskiego?
Skorzystaj z bezpłatnej pomocy!

Jak się zgłosić? ☎ Zadzwoń: 616 463 344 (poniedziałek–piątek, 7:30–20:00)
✉ Napisz: npp@um.poznan.pl