

EKSMISJA OD A DO Z.

CZĘŚĆ DRUGA

Streszczenie

W artykule skupiono się na wyjaśnieniu procedury eksmisyjnej z lokalu mieszkalnego ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji braku płatności należności czynszowych lub opłat eksploatacyjnych. Druga część opracowania przybliży procedurę postępowania eksmisyjnego oraz egzekucji komorniczej, a także wyjaśnia ich praktyczne znaczenie dla właścicieli nieruchomości. Ponadto omówiona została tematyka dochodzenia od właściwej gminy odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez byłych najemców, którym pomimo obowiązku nie zapewniono lokalu socjalnego.

Słowa kluczowe

eksmisja, lokator, lokal, odszkodowanie

1. Wstęp

Niniejszy artykuł stanowi drugą część opracowania kompleksowo omawiającego zasady rządzące postępowaniem eksmisyjnym, a także postępowaniem mającym na celu egzekucję wyroków nakazujących opuszczenie lokalu i dochodzenie odszkodowania od właściwej gminy, która nie wywiązała się z nałożonego przez sąd obowiązku zapewnienia byłym już najemcom lokalu socjalnego.

Powyższą tematykę omówiono zwracając szczególną uwagę na kwestie przydatne dla właścicieli nieruchomości, w których zamieszkują nieuprawnieni lokatorzy. Zasady wyinterpretowane z poglądów przedstawicieli doktryny i orzecznictwa sądowego staraliśmy się przełożyć na praktykę, tak aby ich znajomość pozwoliła na skrócenie postępowania eksmisyjnego oraz skuteczne dochodzenie odszkodowania od właściwej gminy w pełnej możliwej wysokości.



2. Sądowe postępowanie eksmisyjne

Przesłanką uprawniającą właściciela nieruchomości do wytoczenia powództwa eksmisyjnego jest faktyczne władanie należącym do niego lokalem przez osobę lub osoby, którym nie przysługuje do tego uprawnienie. Osobami takimi będą przy tym zarówno lokatorzy, z którymi właściciela nigdy nie wiązała umowa najmu, jak i takie osoby, których umowa wygasła lub została rozwiązana.

Bez znaczenia jest przy tym przyczyna pozostawania w lokalu osób nieuprawnionych, czy też zaistnienie lub brak ich winy w zakresie naruszenia uprawnień przysługujących właścicielowi.

Pozew o eksmisyję, w przeciwieństwie do wezwania pod rygorem wypowiedzenia oraz wypowiedzenia umowy najmu, skierować należy przeciwko wszystkim lokatorom, nie zaś tylko przeciwko stronom umowy najmu. Oznacza to, iż jako pozwanych wskazać należy również osoby małoletnie, które zwykle reprezentowane są w postępowaniu przez ich rodziców lub opiekunów prawnych.

Do obowiązków sądu należy ustalenie, czy wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym zostały objęte pozwem. Jeżeli sąd stwierdzi, że tak się



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.

nie stało, to do wskazania danych personalnych lokatorów wezwie powoda. Brak wypełnienia zobowiązania sądu w tym zakresie może się wiązać z zawieszeniem postępowania albo nawet z oddaleniem powództwa. Sąd nie ma bowiem możliwości orzeczenia eksmisji jedynie w stosunku do części zamieszkujących w lokalu osób. Nakaz opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu dotyczyć może bowiem wyłącznie wszystkich lokatorów łącznie (art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Uczestnikiem postępowania o eksmisję poza właścicielem lokalu i byłymi najemcami jest również gmina, która w razie wydania przez sąd wyroku orzekającego obowiązek zapewnienia lokatorom lokalu socjalnego będzie zobowiązana do jego wypełnienia. Podmiot ten o toczącym się postępowaniu zawiadamiany jest przez sąd z urzędu (art. 15 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Co do zasady gmina chętnie korzysta z przysługujących jej uprawnień procesowych, domagając się orzeczenia o odmowie przyznania pozwanym lokalu socjalnego, czy nawet oddalenia powództwa.

Pozew o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu złożyć należy do właściwego rzeczowo sądu miejsca położenia nieruchomości. W zdecydowanej większości przypadków będzie to sąd rejonowy.

Co istotne, orzekając w sprawie eksmisji sąd będzie brał pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 §1 kodeksu postępowania cywilnego). Oznacza to, że pozew o eksmisję może zostać wniesiony jeszcze przed upływem okresu wypowiedzenia umowy najmu, a nawet przed jego wysłaniem. Jak wskazywano już w części pierwszej opracowania, zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, za wypowiedzenie potraktowane zostać wówczas winno samo doręczenie pozwanym odpisu pozwu przez sąd (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997r., III CZP 39/97; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011r., II CSK 587/10). Zastosowanie tego rozwiązania celem przyspieszenia tego procedury eksmisyjnej jest jednak ryzykowne. Jeżeli bowiem sąd zamknie rozprawę przed upływem terminu wypowiedzenia, powództwo zostanie oddalone. Można oczywiście wnosić o wyznaczenie terminu posiadzenia po upływie okresu wypowiedzenia, jednakże wniosek taki nie jest dla sądu wiążący.

Sporządzając pozew pamiętać należy o okolicznościach, które właściciel lokalu obowiązany jest przed sądem udowodnić. W przypadku najczęściej, to jest związanym z wszczęciem postępowania ze względu na brak regulowania przez lokatorów należności czynszowych, są to: wykazanie własności lokalu, zawarcie z pozwanymi umowy najmu, powstanie po stronie lokatorów zaległości przekraczającej wartość 3 (lub 2 w przypadku lokalu niemieszkalnego) czynszów, skuteczne wezwanie lokatorów do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia najmu (w przypadku lokalu mieszkalnego), dalszy brak zapłaty należności, skuteczne wypowiedzenie umowy najmu, brak opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu przez byłych najemców w terminie i dalszego ich w nim zamieszkiwania. Powyższe okoliczności wykazywać należy za pomocą dokumentów, zeznań świadków itp.

Warto też zdać sobie sprawę z tego, że wnioski o przyznanie pozwanym lokalu socjalnego może złożyć również sam powód w pozwie. Wówczas koniecznym będzie powołanie dowodów na okoliczności uzasadniające szczególną sytuację rodzinną, materialną lub zdrowotną byłych najemców. W razie pozytywnego rozpatrzenia wniosku sąd wstrzyma orzeczoną eksmisję do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego. Z uwagi na niedobór mieszkań socjalnych w praktyce wykonanie wyroku sądu w tym zakresie liczone jest nawet w latach. W okresie tym jednak zobowiązany do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z mieszkania przez lokatorów jest zobowiązana gmina. Jeżeli jednak właścicielowi zależy na tym by lokal opróżnić, to składanie i popieranie wniosku o przyznanie lokalu socjalnego nie będzie dla niego korzystne.



3. Wykonanie wyroku eksmisyjnego

Samo uzyskanie wyroku orzekającego eksmisję nie przesądza jeszcze o możliwości wyprowadzenia lokatorów z nieruchomości. Przede wszystkim wyrok taki musi być wykonalny, to jest nakaz opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu nie może zostać w nim wstrzymany do czasu zaferowania przez właściwą gminę lokalu socjalnego. Wykonalny będzie jednak wyrok, w którym eksmisję wstrzymano, ale gmina zaferowała już odpowiedni lokal socjalny, z którego uprawnieni jednak nie skorzystali.

Pierwszym krokiem do egzekucji wykonalnego wyroku jest złożenie wniosku o nadanie mu klauzuli wykonalności, to jest swoiste potwierdzenie, iż jego wykonanie jest możliwe. Wniosek składa się do sądu orzekającego w I instancji lub ewentualnie do sądu II instancji jeżeli w sprawie wnoszono apelację, a akta dalej w tym sądzie się znajdują (art. 781 §1 kodeksu postępowania cywilnego).

Po uzyskaniu klauzuli pozostaje skierowanie wniosku o wszczęcie egzekucji do komornika. Co do zasady jego wybór jest dowolny, jeżeli jednak nie posiada się komornika o sprawdzonej skuteczności warto wybrać właściwego miejscowo, jako że koszty dojazdu komornika spoza terenu jego właściwości mogą generować dodatkowe koszty wierzyciela.

Procedura egzekucyjna przebiegać może w kilku wariantach w zależności od tego, czy dłużnikowi przysługuje prawo do zamieszkiwania w innym lokalu czy też nie. W każdym wypadku komornik na wstępie wzywa zobowiązanych do opuszczenia lokalu w wyznaczonym przez niego terminie.

Następnie, jeżeli dłużnik ma prawo zamieszkania w innej lokalizacji, komornik usunie go do tego lokalu. Jeżeli jednak dłużnikowi nie przyznano lokalu socjalnego i nie przysługuje mu prawo do zamieszkiwania w innym mieszkaniu, komornik zwróci się do właściwej gminy z wnioskiem o wyznaczenie dla dłużnika z jej zasobów pomieszczenia tymczasowego. Pojęcie „pomieszczenia tymczasowego” nie jest przy tym tożsame z terminem „lokal socjalny”. Jak sama nazwa wskazuje może być to bowiem pojedyncza izba nieprzeznaczona do stałego zamieszkiwania osób. Jeżeli gmina odmówi wskazania dla użytku

lokatorów pomieszczenia tymczasowego lub nie odpowie na wezwanie komornika w przeciągu 6 miesięcy komornik usuwa dłużników do noclegowni lub schroniska (art. 1046 kodeksu postępowania cywilnego).

Pamiętać należy jednak, iż w przypadku osób, którym nie przysługuje prawo do zamieszkiwania w lokalu socjalnym lub innym, eksmisji nie wykonuje się, z kilkoma wyjątkami przewidzianymi w ustawie, w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie (art. 16 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Często zdarza się, iż pomimo przyznania i zaferowania lokalu socjalnego uprawnionemu, odmawia on przeprowadzki. W takiej sytuacji eksmisję przeprowadza się w sposób analogiczny do tego jaki ma miejsce w stosunku do osób, którym prawo do zamieszkiwania w innym lokalu nie przysługuje. Wynika to z faktu, że nieuzasadniona odmowa zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, który spełnia wymogi określone przepisami prawa, zgodnie z orzecznictwem sądowym powoduje wygaśnięcie uprawnienia do lokalu socjalnego (postanowienie Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 24 czerwca 2016r., VIII Cz 473/16).

Ruchomości dłużnika pozostałe w lokalu po eksmisji komornik odda ich właścicielom lub innemu dorosłemu domownikowi. W razie gdyby okazało się to niemożliwe komornik ustanowi dozorcę i wyda mu przedmioty celem przechowania na koszt dłużnika. Często komornik będzie próbował przypisać funkcję dozorcę wierzycielowi. W praktyce ściąganie od eksmitowanego dłużnika zwrotu kosztów przechowywania rzeczy niemal zawsze pozostaje bezskuteczne z uwagi na jego niewypłacalność, dlatego też zgoda wierzyciela na ustanowienie go dozorcą może prowadzić do powstania po jego stronie dodatkowych wydatków.



Egzekucja wyroku eksmisyjnego nie jest tania. Opłata stała uiszczana na rzecz komornika przed jej wszczęciem wynosi 40% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (obecnie 1.789,60 zł), z tym że kwota ta pobierana jest od każdej izby lokalu. Także na przykład za eksmisję z lokalu 3-pokojowego z osobną kuchnią zapłacimy 7.158,40 zł (łazienka, toaleta, przedpokój i balkon nie są traktowane jako izby). Ponadto komornik pobrać może zaliczkę na wydatki. Wierzycielowi oczywiście przysługuje zwrot tych kosztów od dłużnika, jednakże zwykle ich ściąganie nie jest możliwe z uwagi na bezskuteczność egzekucji co od roszczenia pieniężnego.

4. Roszczenia wynajmującego wobec gminy

Orzekając eksmisję z lokalu mieszkalnego sąd ma obowiązek orzec również o tym, czy byłym najemcom przysługuje uprawnienie do zamieszkania w lokalu socjalnym (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Jeżeli lokal socjalny zostanie przyznany, to do jego zapewnienia zobowiązana jest właściwa gmina. Z uwagi na niewielkie komunalne zasoby lokalowe i długą kolejkę, czas oczekiwania na lokal socjalny wynosi w większości gmin w Polsce nawet do kilkunastu lat. Przez cały ten okres wyrok eksmisyjny nie może być wykonywany, a byli najemcy mogą dalej mieszkać w dotychczasowym lokum.

Fakt zamieszkiwania lokatorów, wobec których orzeczono eksmisję w nieruchomości powoduje po stronie właściciela oczywiste straty związane z tym, że nie może on wynajmować lokalu na wolnym rynku. Ponadto, właściciel w dalszym ciągu zobowiązany jest uiszczać za byłych najemców czynsz i opłaty, chyba że umowa dostawy poszczególnych mediów zawarta została przez najemcę bezpośrednio. Właściciel nie może bowiem, w razie nieuiszczenia opłat za media, „odciąć ich” byłym najemcom (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 7 czerwca 2013r., II CA 781/2007).

W związku z powyższym uznano, iż koniecznym jest przyznanie właścicielowi mieszkania uprawnienia do dochodzenia odszkodowania od gminy, która nie wywiązuje się z obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego. Skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 września 2006 roku (P 14/06) było uchwalenie przez ustawodawcę

przepisu art. 18 ust. 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, statuującego odpowiedzialność gminy w pełnej wysokości za szkodę. Trybunał Konstytucyjny uznał, że zasadą jest pełna kompensacja szkody poniesionej z tytułu bezprawnego działania władzy publicznej. Ostatecznie Sąd Najwyższy przesądził, iż wyżej wskazanemu odszkodowanie może obejmować również opłaty związane z korzystaniem z lokalu, w tym opłaty eksploatacyjne (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012r., III CZP 12/12).

Odpowiedzialność gminy obejmuje szkody właściciela poniesione w okresie od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, aż do wyprowadzenia się uprawnionych z lokalu, ich śmierci albo złożenia przez gminę uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu dotyczącej lokalu socjalnego spełniającego przepisane prawem wymogi, w zależności od tego, które z wymienionych zdarzeń nastąpi wcześniej.

Właściciel lokalu pamiętać musi przy tym, iż z uwagi na 3-letni termin przedawnienia, pozwem przeciwko gminie skutecznie dochodzić można jedynie odszkodowania za 3-letni okres poprzedzający jego złożenie. Aby uzyskać pełne naprawienie szkody występować z pozwem należy więc co najmniej co 3 lata.

W pierwszej części artykułu wspomniano, iż właściciel ma prawo dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu również od przebywających w nim po wyroku eksmisyjnym byłych lokatorów. Fakt ten nie stoi na przeszkodzie dochodzeniu roszczeń od gminy, czy też nawet jednocześnie postępowaniu przeciwko lokatorom i gminie. Jednakże w razie wyegzekwowania całości lub części należności od jednego z wymienionych wyżej podmiotów, drugi zostaje w odpowiednim zakresie z obowiązku świadczenia zwolniony.

Co bardzo istotne, odpowiedzialność gminy związana z brakiem wypełnienia przez nią obowiązku zapewnienia osobom uprawnionym lokalu socjalnego może powstać wyłącznie wówczas, gdy o takim obowiązku gmina wiedziała. Co do zasady fakt ten wynikać będzie z samego występowania gminy w postępowaniu sądowym w charakterze interwenienta ubocznego. Jeżeli jednak gmina swego udziału w sprawie nie zgłosiła, dla zabezpieczenia przyszłych roszczeń warto poinformować ją pisemnie o treści zapadłego orzeczenia (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015r., V Ca 2/15).

W uzasadnieniu formułowanego pozwu koniecznym jest wykazanie praw właścicielskich do lokalu, wydania przez sąd prawomocnego wyroku nakazującego eksmisję i zobowiązującego gminę do dostarczenia lokalu socjalnego oraz przede wszystkim wysokości poniesionej przez właściciela szkody. Dwie pierwsze okoliczności bez większych problemów udowodnić można za pomocą dokumentów takich jak odpis księgi wieczystej nieruchomości oraz odpis wyroku. Problem często pojawia się w zakresie wykazania wysokości poniesionej przez właściciela szkody.

Wysokość miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez byłych najemców niekoniecznie musi być równa wysokości czynszu jaki osoby te winny były uiszczać przed rozwiązaniem umowy najmu. Wartość odszkodowania równa jest bowiem co do zasady sumie ceny jaką właściciel mógłby uzyskać za wynajem lokalu na wolnym rynku oraz poniesionych opłat związanych z korzystaniem z mieszkania przez uprawnionych do lokalu socjalnego (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012r., III CZP 12/12).

Wstępne oszacowanie kwoty odszkodowania niezbędne jest już przy okazji składania pozwu. Główny ciężar postępowania dowodowego w sprawie skupiał się będzie na weryfikacji wskazanych wartości, przy czym powód usiłował będzie udowodnić zasadność przyjętej kwoty, a pozwany podnosił będzie, że jest ona wygórowana. Oddalenie powództwa nawet w części może spowodować stosunkowe obciążenie kosztami postępowania powoda.

Z uwagi na powyższe zaleca się zlecenie profesjonalnej wyceny wartości prawa najmu dla przedmiotowego lokalu jeszcze przed wytoczeniem powództwa oraz załączenie uzyskanej tą drogą opinii do pozwu. W przypadku posłużenia się takim dokumentem zmniejsza się również prawdopodobieństwo kwestionowania przez pozwanego przyjętych wartości. Pamiętać należy jednak, iż w orzecznictwie sądów, zwłaszcza rejonowych istnieje spór co do tego, czy koszt sporządzenia opinii prywatnych, bo taką będzie wskazany dokument, należy do kosztów niezbędnych do dochodzenia swych praw, a w konsekwencji czy koszt jego sporządzenia zaliczyć można do kosztów procesu.

Zachodzi więc ryzyko, że powód nie odzyska wydanych na ten cel środków, nawet jeżeli sprawę wygra. Za możliwością zaliczenia tych wydatków do kosztów procesu opowiada się jednak Sąd Najwyższy (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1975r., I CR 505/75; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2004r., III CZP 24/04).

W razie kwestionowania przez gminę wysokości odszkodowania żądanego przez powoda prywatna opinia rzeczoznawcy ani zeznania świadków mogą nie wystarczyć, by wygrać w sądzie. To na powodzie spoczywa bowiem obowiązek wykazania wysokości roszczenia. W razie jego niedopełnienia dojdzie do oddalenia powództwa w całości. W praktyce często jedynym dowodem, który pozwoli właścicielowi na osiągnięcie celu jest opinia biegłego sądowego.

Często zdarza się jednak, iż roszczenie zostaje zasądzone w żądanej przez powoda wysokości bez przeprowadzania wyżej wskazanego dowodu. Dzieje się tak, gdy pozwana gmina oświadczy, że nie kwestionuje wysokości kwoty odszkodowania. Dlaczego jednak gmina miałyby takie oświadczenie składać? Przyczyną są wysokie koszty opinii biegłego bezwzględnie zaliczane do kosztów procesu. Jeżeli dowód zostałby przeprowadzony, a gmina przegrałaby sprawę musiałaby wypłacić powodowi nie tylko odszkodowanie, ale również zwrócić koszt opinii biegłego.



Z drugiej strony koszty opinii biegłego pobierane są w szacunkowej wysokości z góry, w formie zaliczki, którą obowiązana jest uiszczyć strona wnioskująca o przeprowadzenie tego dowodu, a więc w opisywanej sytuacji powód. Wysokość zaliczki opiewa zwykle na około 2.000 zł. Pomimo, iż kwota ta rozliczana jest po zakończeniu sprawy w ramach kosztów procesu, nie każdy właściciel decyduje się na jej uiszczenie.

Brak zawarcia w pozwie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w dużej części przypadków powoduje zakwestionowanie przez gminę wysokości roszczenia i w konsekwencji oddalenie powództwa. Często bowiem sąd orzekający nie wyraża zgody na powołanie tego dowodu w późniejszym okresie, a więc na rozprawie lub w dalszych pismach procesowych.

Rozwiązaniem powyższego problemu jest zawarcie w pozwie wniosku ewentualnego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego pod warunkiem kwestionowania przez gminę wysokości roszczenia. Można również zawrzeć w pozwie wniosek zwykły o przeprowadzenie wyżej wskazanego dowodu i w razie oświadczenia przez pozwaną, iż wysokości odszkodowania nie kwestionuje, cofnąć go bez ponoszenia kosztów.

5. Podsumowanie

Jak pisaliśmy w pierwszej części niniejszego opracowania fakt obciążenia nieruchomości umową najmu ma znaczny wpływ na jej wycenę. Zamieszkiwanie w lokalu osób nieregulujących swych należności a powodujących jedynie po stronie właściciela nieruchomości dodatkowe koszty zdecydowanie obniża wartość nieruchomości. Z takim stanem rzeczy nie należy się godzić. Znajomość przepisów dotyczących eksmisji oraz roszczeń odszkodowawczych wobec gminy umożliwi właścicielom lokali szersze zabezpieczenie swych interesów oraz uzyskanie naprawienia poniesionych strat. Warto więc być świadomym swych praw i z nich korzystać.

Bibliografia

1. Dziczek R., 2015, Art. 14 w: *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Wolters Kluwer, Warszawa.
2. Gola A., Myczkowski L., 2003, Art. 14 w: *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
3. Zdun-Zaleśka K., 2014, Art. 15 w: *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
4. Zoll F., Olczyk M., Pecyna M., 2002, Art. 15 w: *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa.
5. *Postanowienie Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 24 czerwca 2016r.*, sygn. VIII Cz 473/16.
6. *Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997r.*, sygn. III CZP 39/97.
7. *Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2012r.*, sygn. III CZP 12/12.
8. *Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2004r.*, III CZP 24/04.
9. *Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 7 czerwca 2013r.*, sygn. II CA 781/07.
10. *Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015r.*, sygn. V Ca 2/15.
11. *Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011r.*, sygn. II CSK 587/10.
12. *Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1975r.*, sygn. I CR 505/75.
13. *Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 września 2006 roku*, sygn. P 14/06.
14. *Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1822 z późn. zm.)*.
15. *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)*.
16. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny. (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 459)*.
17. *Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji. (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1277 z późn. zm.)*.

EVICITION FROM A TO Z. PART TWO

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 second part of the paper presents an overview of eviction and debt enforcement proceedings and explains their practical implications for property owners. In addition, the article covers the problem of seeking compensation from the competent municipality for the non-contractual usage of premises by former tenants who, despite the obligation, were not provided with social housing.

Key words

eviction, tenant, apartment, compensation

JEL classification

K250, R31