**Eksmisja współlokatora - czy jest to możliwe?**

**Nie tylko właściciel mieszkania lub sąsiad może domagać się eksmisji. Wyjaśniamy, kiedy możliwa będzie eksmisja współlokatora.**

**W kontekście eksmisji lokatora, najczęściej mówi się o działaniach podejmowanych przez właściciela mieszkania (np. w związku z brakiem terminowej płatności czynszu lub demolowaniem lokalu). Ustawa o ochronie praw lokatorów wskazuje, że sąsiedzi mogą wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego, który umożliwia używanie lokalu przez uciążliwą osobę. Mowa nie tylko o prywatnym najmie. Warto pamiętać, że ustawa o ochronie praw lokatorów przedstawia szeroką definicję lokatora. Chodzi o każdą osobę, która używa mieszkania na podstawie innego tytułu prawnego niż własność. Wspomniana ustawa przewiduje również możliwość domagania się eksmisji przez współlokatora tego samego mieszkania. Warto wyjaśnić, kiedy możliwe jest takie roszczenie. Możliwość domagania się ochrony prawnej przez współlokatorów, niestety została skomplikowana przez pandemię i związany z nią zakaz eksmisji.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Pozew o eksmisję współlokatora ma prawo złożyć również osoba niebędąca członkiem jego rodziny.***

l ***Eksmitowany na podstawie pozwu współlokatora może z tego powodu nie otrzymać mieszkania socjalnego.***

l ***Eksmisja współlokatora bywa uzasadniona również wtedy, gdy strony postępowania obecnie nie mieszkają już razem.***

l ***Dodatkową ochronę dla krewnych agresywnej osoby zapewniają przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie, a także ustawy z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Policji.***

***Poniżej prezentujemy inne informacje na temat rzadko opisywanego rozwiązania, jakim jest eksmisja współlokatora w związku z pozwem złożonym przez osobę zasiedlającą ten sam lokal.***

**Nie tylko sąsiedzi mają prawo bronić się przed sądem**

Wspomniana wcześniej eksmisja współlokatora została opisana przez artykuł 13 ustęp 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Na wstępie warto podkreślić, że ustęp 1 tego samego artykułu mówi o wytaczanym przez sąsiadów (lokatorów lub właścicieli) powództwie dotyczącym sądowego rozwiązania umowy najmu lub innej umowy uprawniającej do używania lokalu. „*W wyroku wydanym na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nakazuje opróżnienie mieszkania przez uciążliwego dla sąsiadów lokatora*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Taki sam skutek ma uwzględnienie powództwa przewidzianego przez artykuł 13 ustęp 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733). Wspomniany przepis mówi, że: „*współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie*”.

**Powództwo może dotyczyć nie tylko członka rodziny …**

Warto zwrócić uwagę, że cytowany powyżej przepis nie dotyczy wyłącznie złego zachowania członków rodziny. Zatem eksmisja współlokatora może objąć również osobę niebędącą krewnym dla powoda. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów przewidują pewne sankcje dla eksmitowanych na podstawie artykułu 13. „*Mianowicie, sąd może wobec takich uciążliwych eks-lokatorów orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (nawet jeśli bardziej ogólne przepisy zapewniają takie lokum)*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Należy również wspomnieć, że regulacje z artykułu 13 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczą najmu instytucjonalnego oraz okazjonalnego. Oznacza to, że „okazjonalny” lub „instytucjonalny” najemca w razie złego zachowania nie jest chroniony przed pozwem o eksmisję, który może złożyć zarówno sąsiad, jak i lokator tego samego mieszkania. „*Możliwość eksmisji na podstawie pozwu sąsiada, a także eksmisja współlokatora poprzedzona wyrokiem sądu dotyczy nawet najmu tymczasowych pomieszczeń od gminy*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Wyprowadzka powoda nie musi mieć znaczenia dla sądu**

Analiza orzecznictwa sądowego, które dotyczy ciekawego tematu, jakim jest eksmisja współlokatora, pozwala sformułować dodatkowe i ważne wnioski. Chodzi między innymi o to, że eksmisja współlokatora (pozwanego) może być uzasadniona nawet po wyprowadzce poszkodowanego (powoda). Wyrok Sądu Rejonowego Gdańsk - Południe z dnia 5 października 2015 r. (sygnatura akt IX C 18/15) wskazuje, że eksmisja współlokatora na podstawie artykułu 13 ustęp 2 ustawy o ochronie praw lokatorów może być uzasadniona również w sytuacji, gdy pozwany już nie zamieszkuje w tym samym lokum. „*Taka zasada chroni na przykład osoby, które w związku ze złym zachowaniem współlokatora musiały się tymczasowo przenieść do innego mieszkania lub domu*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Osoby najbliższe są dodatkowo chronione przed agresją**

W nawiązaniu do obecnej sytuacji, warto wspomnieć, że pandemiczny zakaz eksmisji mocno utrudnił praktyczne zastosowanie artykułu 13 ustęp 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Eksmisja współlokatora jako środek ochronny znów będzie mieć większe znaczenie, gdy przestanie obowiązywać stan epidemii oraz stan zagrożenia epidemicznego (zobacz artykuł 15zzu ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych - Dz. U. 2020 poz. 374).

W obliczu epidemicznego zakazu eksmisji, ważny wydaje się fakt, że osoby najbliższe posiadają dodatkową ochronę przed skutkami agresji krewnego. Mowa o regulacjach, jakie przewiduje ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz.U. 2005 nr 180 poz. 1493). Na podstawie art. 11a wspomnianej ustawy, sąd może w postępowaniu nieprocesowym wydać nakaz opuszczenia lokum przez agresywną osobę i zakazać przebywania w najbliższej okolicy. „*Od 30 listopada 2020 r. dodatkowo obowiązuje art. 15aa ust. 1 ustawy z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Policji, wedle którego funkcjonariusz ma prawo nakazać agresywnej osobie natychmiastowe opuszczenie wspólnie zajmowanego mieszkania i zakazać zbliżania się do tego lokum*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)