



Czym są dzikie eksmisje?

Dzika eksmisja jest eksmisją bez wyroku sądu i bez udziału komornika. Przy dzikiej eksmisji nie są zastosowane przewidziane prawem procedury, a uprawnienia lokatorów (takie jak ochrona miru domowego, czy okres wypowiedzenia umowy najmu) są całkowicie lekceważone. Dzikie eksmisje mają miejsce nawet wtedy, gdy lokatorzy nadal mają ważny tytuł prawny uprawniający do zamieszkiwania w lokalu, na przykład ważną umowę najmu.

Co się dzieje podczas dzikiej eksmisji? Jakie są metody stosowane przez „czyścicieli”?

Sposoby dokonywania dzikich eksmisji są niekiedy bardzo drastyczne:

- Zmiana zamków podczas nieobecności lokatorów (nawet gdy wyjdą na zakupy).
- Wyrzucenie osobistych rzeczy i mebli na śmietnik
- Uniemożliwianie dostępu do rzeczy osobistych należących do lokatora, w tym do leków i ważnych dokumentów
- Kradzież przedmiotów, dokumentów i pieniędzy

Aby wywierać presję na lokatorów, wynajęci przez właściciela „czyściciele” stosują następujące metody:

- Nękanie telefonami i smsami
- Wprowadzanie obcych osób, w celu pozostania na noc z lokatorem. Często są to mężczyźni, którzy nachodzą samotne kobiety.
- Rozpylanie substancji chemicznych
- Odcinanie prądu i wody
- Wymontowywanie drzwi
- Przemoc bezpośrednia i naruszenie nietykalności osobistej

Jaki prawa lokatorów są łamane?

Prawo do lokalu socjalnego

Art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów

Eksmisja może legalnie nastąpić jedynie na podstawie wyroku eksmisyjnego, poprzedzonego postępowaniem sądowym, podczas którego sąd rozpatruje uprawnienie lokatorów do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów.

Ochrona posiadania

Art. 336 do 352 Kodeksu cywilnego

Posiadanie lokalu (czyli faktyczne władanie nim, w odróżnieniu od prawa własności) podlega ochronie w polskim prawie. Właściciel nie może samowolnie naruszyć prawa posiadania osoby przebywającej w lokalu, choćby była w złej wierze i nie posiadała tytułu prawnego. Osoba poszkodowana naruszeniem ochrony prawa posiadania może wystąpić z pozwem o przywrócenie posiadania lub samodzielnie przywrócić sobie posiadanie w ramach samopomocy (Art. 343 KC).

Naruszenie miru domowego

Art. 193 Kodeksu karnego

Naruszenie miru domowego następuje, gdy obce mieszkańcom osoby (choćby miały tytuł własności) wdzierają się do lokalu i odmawiają opuszczenia go, po wyraźnym wezwaniu ze strony osoby zamieszkującej.

Zmuszanie do określonego zachowania

Art. 191 ust. 1a Kodeksu karnego

Uporczywe utrudnianie korzystania z lokalu mieszkalnego poprzez nachodzenie, dobijanie się do drzwi, odcinanie mediów (energia elektryczna, woda), zalewanie lokalu, rozpylanie szkodliwych substancji, nanoszenie robactwa – to typowe metody przemocy pośredniej stosowane przez „czyścicieli” w celu złamania odporności psychicznej lokatorów i zmuszenia ich do opuszczenia lokalu.

Naruszenie nietykalności cielesnej i przemoc bezpośrednia

Art. 191 i 217 Kodeksu karnego

„Czyściciele” często dopuszczają się też przemocy bezpośredniej – uderzając, popychając lub uniemożliwiając poruszanie się osób zamieszkujących w lokalu. Ma to na celu zmuszenie ich do opuszczenia lokalu.

Przywłaszczenie własności

Art. 284 Kodeksu karnego

Dziki eksmisje często kończą się pozbawieniem lokatorów dostępu do należących do nich przedmiotów, leków, dokumentów, co może stanowić zagrożenie dla ich zdrowia lub uniemożliwić im prawidłowe prowadzenie spraw sądowych i urzędowych. W niektórych przypadkach przestępcy domagają się opłacenia haraczu za przywrócenie dostępu do ruchomości.

Jaka powinna być prawidłowa reakcja policji?

W sytuacji, w której dochodzi do popełnienia przestępstwa i zagrożenia porządku publicznego obowiązkiem policjantów z patrolu interwencyjnego jest stosować Art. 4 Zarządzenia nr. 768 Komendanta Głównego Policji z dnia 14.08.2007 w sprawie form i metod wykonywania zadań przez policjantów pełniących służbę patrolową, czyli:

1. Zapobiec trwającemu przestępstwu
2. Usunąć zagrożenie przez ujęcie sprawców przestępstwa
3. Pouczyć osoby znajdujące się na miejscu zdarzenia o przysługujących im prawach
4. Przywrócić posiadanie lokatora naruszone w wyniku działań przestępczych

Jak faktycznie reagują patrole policyjne

1. Odmowa interwencji i groźenie mandatem za ponowne zgłoszenie najścia przez „czyścicieli”
2. Informowanie lokatorów, że „właściciel ma prawo wejść do mieszkania”, co jest niezgodne ze stanem prawnym (patrz wyżej)
3. Odmawiają ujęcia sprawców przestępstwa i nie zapobiegają trwającemu przestępstwu
4. Odmawiają przyjęcia zgłoszenia o kradzieży i naruszeniu miru domowego

Nasze propozycje

Już wielu lat temu, sformułowaliśmy bardzo czytelne postulaty:

1. Każda legalna ekmisja musi zostać zarejestrowana w komendzie rejonowej policji z informacjami o dacie i godzinie eksmisji, nazwisku komornika uprawnionego do jej przeprowadzenia, wraz z odpowiednią dokumentacją (wyrokiem eksmisyjnym i/lub tytułem wykonawczym).
2. Zgłoszenie przez lokatorów nielegalnej eksmisji (która nie została zgłoszona zgodnie z punktem 1 musi skutkować natychmiastową reakcją policji i usunięciem napastników, którzy wdarli się do mieszkania.
3. Osoby odpowiedzialne za dokonanie prób nielegalnych eksmisji i osoby zlecające takie działania powinny ponieść odpowiedzialność karną.
4. Policjanci, którzy nie reagują w w/w sytuacjach powinni ponieść odpowiedzialność służbową