



Fegl d'infurmaziun davart ina dumonda d'expulsiun en proceduras concernent la protecziun giuridica en cas clers

Attenziun: Sche Vus n'essas betg giurista u giurist u sche Vus n'avais betg blera experientscha en fatschentas giuridicas, As vegnan a gidar ils suandants renviaments mo en cas simpels. En cas pli delicats S'infurmai tar personas spezialisadas e versadas en dumondas giuridicas, per exempel tar in'avvocata u tar in advocat. La dretgira n'As po betg porscher ina cussegliaziun, perquai che las personas che lavuran qua pudessan uschiglio eventualmain vegnir refusadas sco implitgadas. Ultra da quai èn ils renviaments simplifitgads, pervia da quai betg dal tuttafatg precis, ed els na cumpiglian betg tut ils cas pussaivels.

Procedura

Tenor l'art. 257 al. 1 CPC conceda la dretgira ina protecziun giuridica en cas clers, sch'ils fatgs èn **incontestads u cumprovabels immediatamain e sche la situaziun giuridica è clera**. Igl è chausa da la petenta/dal petent da cumprovar questas premissas. Sche la protecziun giuridica na po betg vegnir concedida, n'entra la dretgira betg en la fatschenta (art. 257 al. 3 CPC). La petenta/il petent ha en quest cas la pussaivladad da purtar plant en la procedura ordinaria. Cuntradiziuns ed objecziuns na sto la cuntrapartida en la procedura davart la protecziun giuridica en cas clers betg far valair vardaivlamain u schizunt cumprovar strictamain. Ellas fan la dumonda gia illiquida, sche la petenta/il petent na las po betg refutar immediatamain sco irrelevantas u inexactas u sch'ellas n'èn betg nunfundadas. En la procedura davart la protecziun giuridica en cas clers po la procedura vegnir iniziada directamain tar la dretgira. La via tar l'autorità da mediaziun è obsoleta. En la pratica datti proceduras d'expulsiun il pli savens suenter in retard dal pajament da la locataria/dal locatari (art. 257d DO). Mintgatant datti er proceduras suenter la scadenza d'ina durada da la locaziun fixa, suenter ina disditga ordinaria da vart da la locatura/dal locatur ubain da la locataria/dal locatari u sa basond sin ina cunvegna, en la quala la locatura/il locatur e la locataria/il locatari èn vegnids perina da schliar il contract per in tschert termin. Sch'igl è gia avant maun ina decisiun exequibla d'ina dretgira che oblighescha la locataria/il locatari da bandunar l'object da locaziun per in tschert termin u sch'ina cunvegna cun quest cuntegn è vegnida concludida davant dretgira u davant l'autorità da mediaziun, na sto betg vegnir instradada ina procedura davart la protecziun giuridica en cas clers, mabain ina procedura d'execuziun.

Cumpetenza

- Localmain cumpetenta è per regla la dretgira al lieu da l'object da locaziun.
- En il chantun Grischun è la dretgira regiunala responsabla per tals cas.

Inoltraziun

- La dumonda inclusiv la motivaziun sto esser suttascritta d'ina persuna cun dretg da suttascriver. En quest connex stoi esser cler, tgi che ha suttascrit.
- La dumonda sto vegnir inoltrada en ina lingua uffiziala da la dretgira responsabla.
- La dumonda, la glista da las agiuntas e las agiuntas ston vegnir inoltradas almain en dus exemplars. Sch'igl exista dapli che ina cuntrapartida, sto vegnir inoltrà in exemplar supplementar per mintga ulteriura partida.

Partidas e represchentanzas

- Las indicaziuns davart las partidas e lur represchentanzas ston esser cumpletas. Las indicaziuns necessarias èn inditgadas sin il formular da dumonda. La designaziun da personas giuridicas sto correspunder a l'inscripziun en il register da commerzi.
- La petenta/il petent en la procedura d'expulsiun è per regla la locatura/il locatur.
- Las cuntrapartidas èn per regla quellas personas (creschidas) che sa trategnan senza in motiv giuridic (disditga, scadenza dal termin, nagina relaziun da locaziun e.u.v.) en l'object.
- Sco represchentanza vegn en dumonda mo ina persona natirala, nagina SA, ScRL, cooperativa e.u.v.; sco represchentanza professiunala èn admiss mo advocatas ed advocats, dentant betg administraturas/administraturs d'immobiglias e.u.v.

Pretensiun da dretg

Sch'i na vegn betg gia pretendì cun la dumonda d'expulsiun d'ordinar mesiras d'execuziun, exista il privel ch'i sto vegnir fatga in'ulteriura procedura giudiziala per far valair il dretg. L'exempel menziunà prevesa pervia da quai [en parantesas quadratas] la pussaivladad savens duvrada en la pratica da colliar la dumonda d'expulsiun cun la pretensiun da mesiras d'execuziun. Dal rest sa tracti mo d'in exempel che sto mintgamai vegnir adattà al cas respectiv.

1. _____ stoppia vegnir avisà da bandunar e da rumir immediatamain l'object da locaziun/ils objects da locaziun a la _____ a _____ il pli tard fin il/ils _____ sco er da dar enavos el/els en in stadi confirm a l'urden cun tut las clav.
2. Quest cumond d'expulsiun duai vegnir decretà cun renviar explicitamain a l'art. 292 CP, tenor il qual vegn chastia cun multa, tgi che na suonda betg ina decisiun relaschada d'ina autoritad cumpetenta u d'in funzionari cumpetent, cun inditgar la smanatscha da chasti tenor quest artigel.
3. La petenta/il petent stoppia survegnir il dretg, sch'il termin qua survart è scadi senza che la chaussa decretada è vegnida reglada, da procurar – en il senn d'ina execuziun d'uffizi – che l'abitaziun vegnia rumida e da pretender per quai eventualmain l'agid da la polizia.
4. _____

5. Cun obligaziun da surpigliar ils custs e l'indemnisaziun a donn e cust da la cuntrapartida.

Motivaziun

La pretensiun sto esser suttascritta e cuntegnair ina motivaziun stringenta che sa referescha als meds da cumprova ed en la quala vegnan menziunads tut ils fatgs relevants. I n'è betg l'incumbensa da la dretgira da tschertgar ensemen ils fatgs decisivs or da las actas preschentadas. La motivaziun cumpiglia en spezial ils suandants puncts:

- decurs cronologic dals eveniments decisivs (renviaments a la conclusiun dal contract, midada da partida, augments dal tschains da locaziun, fixaziun dal termin da pajament, disditga e.u.v)
- motivs per la terminaziun u per l'inesistenza da la relaziun da locaziun, per exempel cura e co che la disditga ed en ils cas d'ina disditga pervia da retard dal pajament (art. 257d DO) il termin da la fixaziun dal termin da pajament èn vegnids consegnads

- circumstanças da l'annullaziun dal contract tras ina cunvegna d'annullaziun, decurs dal temp, disditga da la locataria/dal locatari e.u.v.
- renviament ad in'eventuala midada da la proprietaria/dal proprietari, da la locatura/dal locatur u da la locataria/dal locatari
- motivs da la locatura/dal locatur da spetgar ditg cun la disditga, suenter ch'il termin da pajament è vegnì fixà
- motivs da la locatura/dal locatur da spetgar ditg suenter la disditga cun la dumonda d'expulsiun
- cunvegnas fatgas a bucca
- sch'i sa tracta d'in'abitaziun da famiglia tenor l'art. 226m DO (per la quala la fixaziun dal termin da pajament e la disditga ston – tenor l'art. 226n DO – vegnir tramess separadamain a tuts dus partenadis)
- valur en disputa en francs
- motivs, per ils quals i vegn pretendida ina indemnizaziun da la partida

Impurtant èsi che la dumonda vegnia motivada da bel principi exactamain e che tut ils mussaments decisivs vegnian inoltrads. I sto vegnir fatg quint che la dretgira na concedia – cur che la cuntrapartida ha prendì posiziun – pli nagina pussaivladad da preschentar fatgs novs e d'inoltrar documents novs e complementars. Ina dumonda po far naufragi sulettamain pervia dal fatg ch'ella na cuntegna nagina motivaziun u che la motivaziun n'è betg sufficiente. Ina decisiun negativa chaschuna mo custs per la petenta/il petent e na la/al porta nagin niz.

Agiuntas (meds da cumprova)

Tut las agiuntas ston vegnir inoltradas ensemen cun la dumonda (dumber dals exemplars guardar qua survart) e betg pir, cur che la cuntrapartida contesta in fatg. Ultra da quai ston ellas esser cumpletas. In extract na basta betg. En cas da documents da lingua estra è necessaria ina translaziun (professionala).

Sco agiuntas vegnan spezialmain en dumonda:

- plainpudair – contract da locaziun – fixaziun dal termin da pajament (en cas d'ina disditga pervia da retard dal pajament tenor l'art. 257d DO)
- disditga (formular uffizial, brev accumpagnanta)
- contract d'annullaziun
- mussaments che la fixaziun dal termin da pajament e la disditga èn vegnidas consegnadas
- documents davart l'exclusiun da la cooperativa en cas d'abitaziuns d'ina societad cooperativa

Sche quai è impurtant per il cas:

- correspundenza – cunvegnas cun la locataria/il locatari
- documents concernent l'augment dal tschains da locaziun
- decisiuns d'autoritads da mediaziun e da dretgiras

Sche la partida petenta n'è – tenor il contract – betg identica cun la locatura/il locatur:

- extract actual dal register funsil
- contract da cumpra da l'immobiglia
- documents concernent la successiun d'ierta

Glista da las agiuntas

- sin in feagl separà
- mintga document sto esser numerà, cun excepziun dal plainpudair
- designaziun exacta da mintga document incl. la data