

Eksmisja z lokalu - zapewnienie pomieszczenia tymczasowego to obowiązek gminy  
Eksmisja z lokalu - zapewnienie pomieszczenia tymczasowego to obowiązek gminy 19.01.2010.

Eksmisje. Zapewnienie pomieszczenia tymczasowego to obowiązek gminy, gdy z żądaniem jego dostarczenia wystąpi właściciel lokalu

Wywiad Portalu ZARZADCA.PL: Rozmawiamy z Józefem Bajorem, naczelnikiem Wydziału Utrzymania Zasobów Mieszkaniowych w Departamencie Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury.

Wspólnota mieszkaniowa, może w pewnych określonych w ustawie o własności lokali sytuacjach, doprowadzić do licytacji lokalu. Czy były właściciel zlicytowanego lokalu korzysta z ochrony prawnej uregulowanej w ustawie o ochronie praw lokatora?  
W szczególności, czy sąd może orzec w tym przypadku o uprawnieniu do lokalu socjalnego?

Zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 24 września 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Byłemu właścicielowi nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, nawet jeśli spełnia przesłanki określone w art. 14 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Nie jest on bowiem lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 2 tejże ustawy.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/2001, OSNC 2002, nr 9, poz. 109): „Przepisy art. 14 i 15 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy”. Sąd Najwyższy przypomniał i uznał za aktualne w nowym stanie prawnym, stanowisko wyrażone w uchwałach z 27 czerwca 2001 r. (III CZP 35/2001 i III CZP 28/2001), gdzie stwierdzono, że: „przewidziany w art. 36 ust. 1 obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia oraz przepisy art. 36 i 36a ust. 1, 2 i 3 - odnoszą się wyłącznie do byłych najemców lokalu podlegającego opróżnieniu i osób z nimi stale w tym lokalu zamieszkałych [...]. W uzasadnieniach obu uchwał Sąd Najwyższy stwierdził wyraźnie, że użyte w art. 36 ust. 1 ustawy z 1994 r. sformułowanie «osób, których nakaz dotyczy» nie uzasadnia tezy, aby zakres hipotezy znowelizowanego przepisu obejmował osoby niemające uprzednio uprawnienia do zajmowanego lokalu.”.

Jeżeli, pomimo przeprowadzenia licytacji i wezwania byłego właściciela do opróżnienia lokalu, ten nadal go zajmuje, w jaki sposób przeprowadza się eksmisję. Czy należy zapewnić pomieszczenie tymczasowe?

Należy wystąpić do sądu o eksmisję. W przypadku wyroku sądu orzekającego eksmisję bez wskazania lokalu socjalnego, zgodnie z art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie. Komornik nie może wstrzymać się z dokonaniem czynności, jeżeli wierzyciel wskaże tymczasowe pomieszczenie (art. 1046 § 5).

Czym obowiązkiem jest zapewnienie pomieszczenia tymczasowego, czy to zadanie gminy?

W przypadku żądania właściciela lokalu obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego należy do gminy.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 4 grudnia 2007 r. K. 26/2005 orzekł, że art. 1046 § 4 ustawy - Kodeks postępowania cywilnego jest zgodny z Konstytucją. W uzasadnieniu do ww. wyroku uznał: „Na gruncie art. 1046 § 4 kpc w związku z art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy uznać, iż przewidzianym w ustawie (w art. 1046 § 4 kpc) wypadkiem, w którym gmina obowiązana jest zaspokoić potrzeby mieszkaniowe określonych osób, jest udostępnienie tymczasowego pomieszczenia.”.

Jakie warunki powinno spełniać pomieszczenie tymczasowe, na jaki okres należy je zapewnić?

Zgodnie z art. 1046 § 6 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego tymczasowe pomieszczenie powinno:

- 1) nadawać się do zamieszkania;
- 2) zapewniać co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę;
- 3) znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowywanych.

Ponadto zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. Nr 17, poz. 155) tymczasowe pomieszczenie powinno:

- 1) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem;

- 2) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
- 3) posiadać możliwość ogrzewania;
- 4) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
- 5) zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Pomieszczenie tymczasowe należy zapewnić na czas nie oznaczony, a jego najem podlega przepisom Kodeksu cywilnego.

źródło:            Portal Informacyjny