

Dom: PRAWNE ASPEKTY EKSMISJI NA GRUNCIE USTAWY O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW

Instytucja eksmisji występuje w polskim prawie na gruncie roszczenia o wydanie i opróżnienie lokalu. Powstanie tego roszczenia wymaga istnienia stosunku prawnego, którego stroną z jednej strony jest podmiot, który faktycznie włada lokalem, bądź nieruchomością, a z drugiej strony podmiot, który posiada skuteczne względem dotychczasowego posiadacza prawo do władania tymże lokalem. Eksmisja dotyczy sytuacji, w której lokator zajmuje lokal bez tytułu prawnego i odmawia jego dobrowolnego opuszczenia. Rozwinięcie praw i obowiązków strony stosunków prawnych dających podstawę do korzystania z lokalu w sposób najszerzy znajduje zastosowanie na gruncie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733), zwana dalej ustawą lub ustawą o ochronie praw lokatorów. Jest to jedna z regulacji, której postanowienia po dziś dzień budzą uzasadnione kontrowersje, z uwagi na trudny do rozstrzygnięcia problem prymatu interesów właścicielskich nad interesami najemców lokali mieszkalnych, dla których stanowią one niejednokrotnie jedyną, będącą w zasięgu ręki, formę zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Z drugiej zaś strony przywołana ustawa miała na celu realizację normy zawartej w art. 75 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej¹, zgodnie z którym ochronę praw lokatorów określa ustawa. Naturalnie można już na tym etapie dyskutować, czy wystarczającą regulacją w tym zakresie nie była uchylona ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokalu mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych², albowiem jej postanowienia kształtują sytuację prawną najemcy lokalu w sposób korzystniejszy niżli tylko na gruncie kodeksu cywilnego – bez wątpienia uprzywilejowanie tego rodzaju można określać, jako ochronę. Ustawodawca zdecydował się jednak na dalej idący krok, wprowadzając do systemu ustawę o ochronie praw lokatorów. Warto też zauważyć, że zmieniające się realia społeczno – gospodarcze wymagały podjęcia inicjatywy ustawodawczej, gdyż ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych stanowiła swego rodzaju pomost pomiędzy odejściem od regulacji zawartych w ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe³.

Ustawa o ochronie praw lokatorów reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.(art. 1 ustawy). Zapis ten o tyle zwraca uwagę, że wynika z niego, iż w swej istocie ustawa dotyczy praw lokatorów, nie zaś samych lokatorów, a co również istotne nie odwołuje się ona do najemców lokalu. Najemcą lokalu jest bowiem osoba, która włada lokalem na podstawie stosunku najmu, natomiast lokator, zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt. ustawy to najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Inny tytuł prawny oznacza tutaj każde prawo, z którym wiąże się korzystanie z przedmiotu najmu – nie będzie zatem lokatorem w rozumieniu tej ustawy osoba, która jest jedynie jego posiadaczem. Samo bowiem posiadanie jest jedynie stanem faktycznym chronionym przez prawo, a nie tytułem prawnym do władania. Na gruncie cytowanego przepisu można również stwierdzić, że lokatorem może być zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna. Właściciel lokalu zamieszkujący w nim, nie będzie uważany za lokatora, gdyż prawo własności, jako najszerze prawo podmiotowe swą treścią wykracza poza zakres regulacji art. 2 ust. 1 pkt.1 ustawy, a ponadto znajdujące oparcie w treści art. 2 ust. 1 pkt. 2, który stanowi, że właścicielem jest wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu – zaznaczyć jednak należy, że chodzi w tym przypadku o właściciela w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów z uwagi na to, że kryteria do uznania za

właściciela spełnia również każda inna osoba, która dysponuje takim prawem w stosunku do lokalu, które umożliwia jej oddanie go innej osobie do używania.

Pewne wątpliwości budzić może definicja lokalu, którą posługuje się ustawa w art. 2 ust. 1 pkt. 4. Otóż pod pojęciem lokalu należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Definicja ta jest znacznie szersza od dotychczasowego określenia lokalu zawartego w ustawie najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.⁴ Pod rządami ustawy z 4 lipca 1994 r. funkcjonowało pojęcie „Samodzielnego lokalu mieszkalnego”, który definiowany był jako wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, bądź budynek mieszkalny, w którym znajduje się tylko jeden lokal (dom jednorodzinny), oraz lokal stanowiący odrębną nieruchomość, jeżeli taki dom lub lokal jest w całości przedmiotem najmu.

Właściwe wyjaśnienie pojęcia zarówno lokatora oraz właściciela, a także lokalu, ma niebagatelne znaczenie na gruncie przepisów dotyczących praw i obowiązków stron po ustaniu stosunku najmu, bądź innego uprawniającego do używania lokalu. W braku spełnienia jednego z kryteriów podmiotowych, bądź też przedmiotowych, ustawa nie będzie mogła mieć w tym zakresie zastosowania, jednakże w sposób znaczący zaistnienie takiej sytuacji wyłączało będzie bardzo szerokie ujęcie definicji lokalu, zawarte w art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy. Dlatego też za lokal mieszkalny uznać będzie można każde pomieszczenie, które może być wykorzystane na cele mieszkalne. Przy tym decydujące znaczenie mieć będą okoliczności faktyczne związane z używaniem lokalu i cel samego używania; nie mogą jednak pozostawać w sprzeczności z używaniem lokalu w sposób inny niż określony w umowie, a w braku postanowień umownych, w sposób sprzeczny z przeznaczeniem lokalu. Stąd zajęcie lokalu, chociaż w sposób zgodny z prawem i zamieszkanie go w sposób sprzeczny z umową bądź jego przeznaczeniem, nie będzie automatycznie skutkowało obowiązkiem oceny takiej sytuacji w oparciu o postanowienia ustawy o ochronie praw lokatorów.

Rozważania na temat powstania i trybu realizacji roszczenia o opróżnienie lokalu swoją problematyką dotyczą praw i obowiązków stron po ustaniu stosunku najmu lub innego uprawniającego do korzystania z lokalu. Najczęstszą przyczyną ustania tych stosunków prawnych jest ich wypowiedzenie. Ustawa nie zawiera ograniczeń, jak chodzi o wypowiedzenie przez lokatora, natomiast w sposób istotny wkracza w uprawnienia właściciela.. Sytuacje, w których właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny z lokatorem, który odpłatnie korzysta z lokalu mieszkalnego, zawiera art. 11 ustawy, z uwzględnieniem wyjątków zawartych w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy.

Wypowiedzenie stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 ustawy, w przypadku gdy najemca uprawniony jest do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć łączący go z lokatorem stosunek prawny jedynie w sytuacjach taksatywnie wymienionych w postanowieniach ust. 2 do 5 art. 11 ustawy.

Miesięczny termin wypowiedzenia stosunku prawnego, którego skutek przypada na koniec miesiąca kalendarzowego ma zastosowanie w sytuacji gdy:

Lokator używa lokal w sposób sprzeczny z umową, niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki. Warunkiem nabycia prawa do wypowiedzenia umowy z tego tytułu jest jednak postanie szkody w majątku właściciela. Ponadto lokator będzie narażony na wypowiedzenie ze strony właściciela w sytuacji, gdy niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Każda z przytoczonych okoliczności wymaga jednak zaistnienia określonych następstw. Stąd działania lokatora, którego skutki mają charakter potencjalny nie stanowią jeszcze podstawy do wypowiedzenia stosunku prawnego.

Lokator pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Zwrócić należy uwagę, że wypowiedzenie może nastąpić jedynie na skutek zwłoki we wnoszeniu opłat za używanie lokalu. Nie będzie to więc mogło dotyczyć zwłoki w płatności należności z tytułu zużycia wody, czy energii elektrycznej, innymi słowy szeroko rozumianych mediów. Częstokroć podmiotem uprawnionym do odbioru świadczenia z tego tytułu nie jest sam właściciel, a jedynie przedsiębiorstwo świadczące lokatorowi określone usługi. Świadczenia lokatora względem właściciela ustawa dzieli na opłaty za używanie lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela (art. 9. ust. 1), zaznaczając, że tylko w sytuacji gdy lokator nie ma zawartej odrębnej umowy z dostawcą usług lub dostawcą mediów.

Lokal będący przedmiotem stosunku prawnego został przez lokatora wynajęty, podnajęty albo oddany do bezpłatnego używania. Właściciel będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy także w sytuacji, gdy przedmiotem czynności dokonanej przez lokatora jest zarówno całość, jak i części lokalu. Jeżeli jednak lokator działał za zgodą właściciela wówczas takie działanie będzie uważane za zgodne z prawem, a co za tym idzie nie spowoduje powstania uprawnienia zwartego w art. 11 ust. 2 ustawy.

Lokal znajdujący się w użytkowaniu, wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku. Sytuacja ta odnosi się jednak tylko do stanu technicznego samego budynku, a nie lokalu. Jeżeli przeprowadzenia napraw wymagać będzie lokal, wówczas, zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Nasuwa się przy tym pytanie, co należy uczynić, jeżeli remont budynku trwa dłużej niż rok.

Stosunek prawny stanowiący podstawę do używania lokalu może ustać również w sytuacji, gdy właściciel lokalu zamierza w nim zamieszkiwać. W zależności od tego, czy lokatorowi przysługiwać będzie prawo do innego lokalu, w którym może zamieszkać w takich warunkach, jakby otrzymał lokal zamienny, czy też nie, odmiennie kształtuje się okres wypowiedzenia stosunku prawnego. W pierwszym wypadku wynosi on 6 miesięcy, a jego skutek przypada na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeżeli jednak wraz z dokonaniem wypowiedzenia, lokatorowi nie przysługuje prawo do innego lokalu, a właściciel nie dostarcza mu lokalu zamiennego, wówczas termin wypowiedzenia wynosi 3 lata, a jego skutek przypada na koniec miesiąca kalendarzowego. Zwraca uwagę, że jedyną przyczyną wypowiedzenia stosunku prawnego może być fakt zamiaru zamieszkania przez właściciela w wynajmowanym przez niego lokalu. W braku wystąpienia tej przesłanki wypowiedzenie umowy nie jest dopuszczalne, a jeżeli zostało dokonane, może zostać uznane za bezskuteczne. Jeżeli właściciel, dokonał wypowiedzenia, w sytuacji, gdy lokator nie otrzymuje innego lokalu i nie zamieszkał w nim lub zaprzestał zamieszkania przed upływem 6 miesięcy,

wówczas lokator jest odpowiednio upoważniony bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego, za okres jednego roku. Koszty przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel. Właściciel jest nadto obowiązany do zapłaty lokatorowi kary ustawowej w wysokości 15% wartości odtworzeniowej lokalu (art. 11 ust. 6 ustawy).

Prawa i obowiązki lokatora dotyczące przyczyn ustania stosunku najmu mogą również kształtować się odmiennie w zależności od wysokości płaconego czynszu. Zgodnie z art. 11 ust. 3 ustawy właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może wypowiedzieć najem z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Brak jest regulacji, która podobną sytuację odnosiłaby do innych stosunków prawnych. W sytuacji, gdy najemcy przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub w pobliskiej miejscowości, termin wypowiedzenia wynosi miesiąc. Ustawa wymaga jednak aby w tym przypadku lokal, do którego lokator posiada prawo, spełniał wymogi lokalu zamiennego. Innymi słowy właściciel będzie mógł wypowiedzieć najem z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli lokal do którego prawo posiada najemca i może w nim zamieszkać znajduje się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy i wyposażony jest w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym art. 11 ust. 3 pkt. 2 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy.

Szczególnym rodzajem rozwiązania stosunku prawnego łączącego właściciela z lokatorem jest rozwiązanie na mocy orzeczenia sądowego. Podmiotami legitymowanymi do wytoczenia powództwa przeciwko lokatorowi są odpowiednio: właściciel, w sytuacji gdy strony nie doszły do porozumienia co do warunków i terminów rozwiązania łączącego ich stosunku prawnego; inny lokator lub właściciel w sytuacji gdy lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku (art. 13 ust. 1 ustawy). Ponadto 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.(art. 13 ust. 2 ustawy).

Każdorazowo wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Z uwagi na istnienie szeregu tytułów prawnych do używania lokalu, ustawodawca posługuje się terminem wypowiedzenia, bądź rozwiązania stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu.

Skutki prawne ustania stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu.

Z chwilą ustania stosunku prawnego, na mocy którego lokator korzysta z lokalu, traci on prawo do jego używania, a w związku z tym i posiadania. Po stronie właściciela powstaje roszczenie o wydanie i opróżnienie lokalu. Najczęstszym powodem wygaśnięcia roszczenia o opróżnienie lokalu jest dobrowolne opuszczenie lokalu przez lokatora. Ustanie stosunku prawnego na skutek zdarzeń stanowiących treść stosunku prawnego łączącego właściciela z lokatorem, nie stanowi jednak jedynej podstawy do ustania prawa do używania lokalu.

W przypadkach ujętych w ustawie lokator może utracić prawo do korzystania z lokalu również na mocy orzeczenia sądowego. Zależnie od rodzaju przesłanek podmiotem

legitymowanym do wytoczenia powództwa będzie właściciel lokalu, lub też inny lokator. Nie ma również przeszkód, aby osoby te wystąpiły razem po stronie powodowej w procesie i działały jako współuczestnicy. Powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego winno opierać się na ściśle określonej podstawie faktycznej zgodnej z treścią art. 13 ustawy, która jako przesłankę wskazuje działanie lokatora, którym wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Powództwo powinno zawierać wniosek o orzeczenie rozwiązania stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu. W tym przypadku po stronie powodowej występuje lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku. Zatem roszczenia tego nie mogą dochodzić współlokatorzy. W odniesieniu do współlokatorów ustawodawca przewidział nieco odmienne uregulowanie, które zawarte jest w art. 13 ust. 2 ustawy. Współlokator może złożyć powództwo o nakazanie eksmisji swojego małżonka, rozwiedzionego małżonka rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Trzeba zauważyć, że współlokator nie ma roszczenia o rozwiązanie stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu, a jedynie o nakazanie eksmisji, z uwagi na to, że małżonek jest nawet po ustaniu małżeństwa uznawany za współnajemcę, stąd ewentualne rozwiązanie stosunku prawnego uprawniającego do korzystania z lokalu, odnosiłoby też skutek prawny względem osoby wytaczającej powództwo. Wspólność najmu może ustać jednak na mocy wyroku sądowego orzekającego zniesienie wspólności najmu, przy odpowiednim stosowaniu przepisów o zniesieniu wspólności majątkowej.

Przymusowe opróżnienie lokalu. Ochrona lokatorów przed eksmisją.

Do przymusowego opróżnienia dochodzi w sytuacji, gdy lokator, pomimo istnienia przesłanek ustawowych nie opuszcza dobrowolnie dotychczas zajmowanego lokalu. Taką sytuację określa się mianem eksmisji. Przymusowe opróżnienie lokalu dopuszczalne jest tylko i wyłącznie na mocy orzeczenia sądowego. Sprawy o eksmisję należą do właściwości sądów rejonowych, a wykonanie orzeczeń do komorników właściwych ze względu na miejsce położenia lokalu. Podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego jest tytuł wykonawczy, czyli prawomocne orzeczenie sądowe, zaopatrzone w klauzulę wykonalności.

Szczególnego znaczenia na gruncie omawianej regulacji nabiera prawo lokatora do otrzymania lokalu socjalnego w przypadku orzekania eksmisji. Z art. 14 ust. 1 ustawy wynika, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Oznacza to, że elementem obligatoryjnym orzeczenia w wydanego w sprawie o eksmisję, będzie stanowisko sądu w kwestii uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie brak tego elementu powodował będzie wadliwość orzeczenia.

Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego został nałożony na gminę miejscowo właściwą ze względu na miejsce położenia opróżnianego lokalu. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Przez wspólnotę samorządową należy rozumieć ogół mieszkańców gminy. Obowiązek dostarczania lokalu socjalnego został przez ustawę zaliczony do zadań własnych gminy, - o tym, że zadanie to ma charakter obowiązkowy świadczą postanowienia art. 14 ust. 1 zdanie drugie ustawy, w zw. z art. 7 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym. Co do zasady zadania własne gminy należą do kategorii lokalnych spraw publicznych, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Przepis art. 6 ust. 2 stanowi jednocześnie, że to do gminy należy decydowanie o tych sprawach.

Katalog zadań własnych ujęty w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym ma jedynie charakter przykładowy. Nie mniej biorąc pod uwagę, postanowienia art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym, w zw. z art. 7 ust. 1 tej ustawy oraz w zestawieniu z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 14 ust. 1 zd. drugie tej ustawy, należy stwierdzić, że o ile dostarczenie lokalu socjalnego jest obowiązkiem gminy, to jednak osoba uprawniona nie ma roszczenia o jego przyznanie na gruncie prawa cywilnego. Nie będzie zatem dopuszczalnym wytoczenie powództwa przeciwko gminie o zobowiązanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jak również dochodzenie odszkodowania przez lokatora na tej podstawie, że lokal nie został mu przez gminę dostarczony i żądanie wyrównania, jako różnicy pomiędzy czynszem płaconym w lokalach socjalnych, a płaconym przez lokatora czynszem wolnorynkowym. Można by ewentualnie rozważać jeszcze te kwestie na gruncie postanowień art. 77 Konstytucji RP. Zgodnie z tym przepisem każdy ma prawo do naprawienia szkody wyrządzonej mu na skutek sprzecznego z prawem działania organów administracji publicznej. W tym przypadku nie dostarczenie lokalu socjalnego można ewentualnie kwalifikować jako działanie sprzeczne z prawem i jako podstawę prawną powództwa wskazywać przywołane postanowienia ustawy zasadniczej. Dopuszczalność zgłaszania roszczeń na tej podstawie prawnej nie budzi dziś wątpliwości, tym bardziej, że Konstytucję można stosować bezpośrednio. Nie będzie jednak dopuszczalnym, oparcie roszczenia na tej podstawie prawnej przy dochodzeniu od gminy zobowiązania do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. i zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, gdyż przepis art. 77 ustawy zasadniczej ma zastosowanie jedynie do roszczeń odszkodowawczych.

Postanowienia ustawy o ochronie praw lokatorów nie zawierają również regulacji dotyczących terminów wykonania przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego.

Art. 14 ust. 4 ustawy zawiera katalog osób, wobec których orzeczenie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest obowiązkowe. Prawo do otrzymania lokalu socjalnego ustawa przyznaje kobietom w ciąży, małoletnim, niepełnosprawnym⁵, obłożnie chorym, emerytom i rencistom, bezrobotnym oraz innym osobom, które spełniają kryteria określone w uchwale rady gminy. Jednakże osoby te tracą prawo do otrzymania lokalu socjalnego, jeżeli mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany. Przesłanka utraty uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest spełniona, gdy lokator ma obiektywną możliwość zamieszkania w innym lokalu. Nie jest zatem konieczne aby posiadał on tytuł prawny do zamieszkania w innym lokalu, a jedynie aby występowała obiektywna możliwość zamieszkania w innym lokalu. Posiadanie przez lokatora innego lokalu nie będzie skutkowało automatycznie utratą prawa do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż ustawa wspomina jedynie o możliwości zamieszkania. W sytuacji, gdy lokator posiadał będzie prawo do innego lokalu, lecz z innych obiektywnych przyczyn nie będzie mógł w nim zamieszkać, wówczas nadal posiadał będzie uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Fakultatywne orzekanie w przedmiocie przyznania, bądź odmowy przyznania prawa do lokalu socjalnego, występuje w odniesieniu do lokatorów nie wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy. Sąd nakazując opróżnienie lokalu, przy ustalaniu podstaw do przyznania lokalu socjalnego, brał będzie pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną lokatora. Ustawa nie precyzuje, co należy rozumieć pod pojęciem dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną lokatora, dlatego też sąd będzie dysponował swobodą w ocenie, czy istotnie po stronie lokatora przesłanki te występują i co najważniejsze, jakie czynniki należy wziąć pod uwagę przy ocenie przesłanek ujętych w art. 14 ust. 3 in fine.

Jeżeli nakazanie opróżnienia lokalu następuje z powodu działań lokatora wykraczających w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, sąd korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 14. ust. 5 ustawy, może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Postępowanie cywilne, którego przedmiotem jest żądanie nakazania opróżnienia lokalu, winno się toczyć z udziałem wszystkich osób, wobec których może być również orzeczona eksmisja. Dyspozycja art. 15 ust. 1 wskazuje, że udział wszystkich osób, których dotykałby wyrok eksmisyjny, jest obowiązkowy, a obowiązek właściwego oznaczenia strony pozwanej, czy też wskazania osób występujących w charakterze pozwanych ciąży na powodzie. Jeżeli, któraś z osób, której ma dotyczyć wyrok eksmisyjny nie będzie posiadała zdolności procesowej, powód winien złożyć wniosek o ustanowienie kuratora. Raczej do rzadkich należeć będą sytuacje, gdzie w sprawach o eksmisję, kurator wyznaczany będzie dla osób nieznanymi z miejsca pobytu. Regułą jest bowiem, że osoby te stale zamieszkują używany przez siebie lokal.

Wykonywanie wyroków eksmisyjnych odbywa się w trybie przepisów kodeksu postępowania cywilnego i należy do właściwości komorników mających swą siedzibę w okręgu Sadu Apelacyjnego, właściwego ze względu na miejsce położenia lokalu. W bardzo wąskim zakresie ustawa przewiduje możliwość prowadzenia eksmisji w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Wykonywanie wyroków eksmisyjnych jest ograniczone w czasie. Ustawa przewiduje w tym względzie dwa podstawowe rygory. Mianowicie wyroki eksmisyjne nie są wykonywane w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, a także do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jeżeli uprawnienie do jego otrzymania zostało orzeczone. Pierwsze z ograniczeń ustaje w sytuacji, gdy osobie eksmitowanej wskazano lokal, do którego ma nastąpić przekwaterowanie (art. 16 ustawy). Ograniczenia w wykonywaniu wyroków eksmisyjnych zawarte w art. 16 ustawy, dotyczą jedynie tzw. eksmisji na bruk, czy też eksmisji do nikąd, w okresie o raczej niekorzystnych warunkach atmosferycznych.

Zawieszenie wykonania wyroków eksmisyjnych pomiędzy 1 listopada a 31 marca w zasadzie nie budzi wątpliwości, natomiast istotne uwagi pojawiają się w zakresie ograniczenia wykonywania orzeczeń eksmisyjnych, w odniesieniu do osób, którym przyznano prawo do lokalu socjalnego, do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia lokalu socjalnego. Nie ulega wątpliwości, że nie przyjęcie oferty przez lokatora, skutkować będzie wykonaniem wyroku eksmisyjnego. Postanowienia art. 14 ust. 6 ustawy, odsuwają w zasadzie wykonanie wyroku na czas bliżej nie określony, tym samym uniemożliwiając właścicielowi korzystanie z lokalu. Jak wyżej wspomniano, ustawa nie określa terminu, do którego gmina ma obowiązek złożyć lokatorowi ofertę zawarcia umowy. Inną rzeczą jest, że wprowadzenie terminu do złożenia oferty byłoby zapisem raczej bezcelowym. Chodzi jednak o to, że stan pomiędzy wydaniem wyroku, a złożeniem oferty może być nieograniczony w czasie i trwać latami. Z przyczyn obiektywnych gminy nie będą w stanie zapewnić wszystkim uprawnionym lokali socjalnych, tym bardziej, że podstawowy katalog osób uprawnionych z ustawy, jest bardzo szeroki, a nade wszystko nieprecyzyjny. Główne kontrowersje odnoszą się do osób bezrobotnych i obłożnie chorych. W Polsce nie obowiązuje przymus pracy, stąd bezrobotnym może być każda osoba, która po prostu nie chce pracować. Brak doprecyzowania zapisów ustawowych w tym zakresie powoduje, że zwolnienie się z pracy w toku procesu może

skutkować późniejszym zakazem przeprowadzenia eksmisji. Podobne problemy pojawiają się przy eksmisji osób obłożnie chorych – o ile nie ma wątpliwości w określeniu osoby bezrobotnej, o tyle rzeczą niezwykle trudną będzie wykazanie, jakiego rodzaju dolegliwości powodują, że daną osobę uznamy za obłożnie chorą, a co więcej kiedy stan ten powstaje, a kiedy ustaje. Okoliczność tę sąd będzie zobowiązany ustalić w toku prowadzonego postępowania, co spowoduje konieczność zasięgnięcia opinii biegłych sądowych i wpływać będzie na przewlekłość prowadzonego postępowania.

Z ochrony przewidzianej w postanowieniach art. 14 i 16 ustawy nie będzie mogła skorzystać osoba, która zostaje zobowiązana do opróżnienia lokalu na skutek znęcania się nad rodziną. Ustawodawca nie precyzuje jakie okoliczności muszą zaistnieć, aby orzeczono eksmisję z tego właśnie powodu. Znęcanie się nad rodziną jest czynem zabronionym uregulowanym w art. 207 kodeksu karnego, zgodnie z którym kto znęca się fizycznie lub psychicznie nad osobą najbliższą lub nad inną osobą pozostającą w stałym lub przemijającym stosunku zależności od sprawcy albo nad małoletnim lub osobą nieporadną ze względu na jej stan psychiczny lub fizyczny, podlega karze. Ustawa karna przewiduje jednocześnie kwalifikowane postacie tego czynu zabronionego. Z uwagi na fakt, że znęcanie się jest przestępstwem, daną osobę, tylko wówczas uznamy za winną jego popełnienia, jeżeli okoliczność ta zostanie stwierdzona prawomocnym wyrokiem skazującym. Do czasu uprawomocnienia się orzeczenia sądu karnego, mamy do czynienia jedynie z osobą oskarżoną. Art. 17 ustawy w swojej treści znęcanie się nad rodziną podaje jedynie jako powód eksmisji. Pozostanie zatem do rozważenia, czy sąd ma prawo sam na te okoliczności przeprowadzić postępowanie dowodowe, czy też obowiązany jest dysponować wcześniejszym prawomocnym orzeczeniem sądu karnego stwierdzającym winę sprawcy. Niewątpliwie najbardziej pożądanym byłoby, aby sąd ustalał tę okoliczność na podstawie orzeczenia sądu karnego. Zgodnie z art. 11 k.p.c. ustalenia prawomocnego wyroku skazującego wiążą sąd cywilny. Jeżeli orzeczenia takiego nie ma, wówczas dopuszczalne jest prowadzenie postępowania dowodowego, którego przedmiotem będą fakty wskazujące na znęcanie się nad rodziną. Wydanie wyroku w sprawie cywilnej nie powinno być w tym przypadku uzależnione od istnienia uprzedniego orzeczenia w sprawie karnej o przestępstwo z art. 207 kk. Orzeczenie sądu karnego jest podstawą do przepisania winy sprawcy i związanej z tym odpowiedzialności prawnej, natomiast na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów chodzi o sam fakt znęcania się nad rodziną, bez względu na to, czy zachodzą podstawy do przepisania sprawcy odpowiedzialności karnej. Gdyby uznać, że dla orzeczenia eksmisji z powodu znęcania konieczne jest wcześniejsze wydanie wyroku skazującego, wówczas popełnienie czynu w stanie wyłączającym poczytalność sprawcy, nie wyłączałoby zastosowania w stosunku do niego postanowień art. 14 i 16 ustawy. Przepis art. 17 ustawy, w połączeniu z art. 13 ust. 2 ma na celu ochronę rodziny. W zakresie normy z art. 13 ust. 2 ustawy z pewnością mieści się również zachowanie o znamionach określonych w art. 207 k.k., stąd orzeczenie eksmisji bez prowadzonego wcześniej postępowania karnego jest jak najbardziej dopuszczalne. Prowadzenie postępowania karnego przeciwko osobie podejrzanej o znęcanie, nie będzie z mocy prawa skutkowało zawieszeniem postępowania cywilnego. Nie wyklucza to jednak zawieszenia na podstawie art. 177 § 1 pkt. 4 k.p.c. Znęcanie się nad rodziną stanowi podstawę odmowy przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego. Problemy mogą pojawić się w sytuacji, gdy po wydaniu orzeczenia w sprawie cywilnej zapadnie orzeczenie karne uniewinniające. Wówczas zaistnieją podstawy do wznowienia postępowania cywilnego, a w toku dalszego postępowania osoba eksmitowana będzie miała prawo domagać się w orzeczeniu przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego, jeżeli spełnia przepisane prawem warunki. Większe wątpliwości powstają, gdy zważy się, że osoba uniewinniona nie powinna w zasadzie zostać eksmitowana do czasu złożenia jej przez gminę oferty zawarcia

umowy najmu lokalu socjalnego. Zatem lokator ten będzie uprawniony do powrotu na dotychczas zajmowane mieszkanie. Sąd cywilny nie będzie jednak związany ustaleniami dokonanymi w postępowaniu karnym, w którym zapadło orzeczenie uniewinniające.

Przedstawione wyżej poglądy dotyczą jedynie części problematyki, która wyłania się na tle regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie mniej nawet pobieżna analiza wykazuje jak wiele jej aspektów budzi uzasadnione wątpliwości merytoryczne oraz interpretacyjne. W znacznej części, na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów mamy do czynienia z powtórzeniem regulacji z ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z 1994 r. Nie też ulega wątpliwości, że znaczna część kosztów społecznych związanych z realizacją polityki mieszkaniowej została przerzucona na gminy i właścicieli lokali mieszkalnych, którzy jak się wydaje, zostali ograniczeni w swych prawach ponad miarę.

1 Dz.U. z 1997 r., nr 78, poz. 483.

2 t.j. Dz.U. z 1998 r., nr 120, poz. 787 ze zmianami.

3 (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165

4

5 Chodzi o osoby niepełnosprawne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414)