

Nowe zasady dotyczące eksmisji lokatorów

www. e-prawnik.pl



17 listopada 2011,

Tematyka eksmisji budzi liczne kontrowersje. Od wczoraj tj. 16 listopada obowiązują nowe regulacje, które miały na celu osiągnięcie balansu w ochronie przeciwstawnych wartości. Czy to się udało?

Słowem wstępu warto przypomnieć, że w listopadzie 2010 roku Trybunał Konstytucyjny (dalej: „TK”) za niezgodny z konstytucją uznał art. 1046 par. 4 kodeksu postępowania cywilnego (dalej: „KPC”), który gwarantował każdemu eksmitowanemu pomieszczenie tymczasowe, o ile sąd nie przyznał mu lokalu socjalnego (wyrok TK z dnia 4 listopada 2010 r. sygn. akt K 19/06) .

Przepis budził problemy praktyczne, jako że nie określał kto powinien ponosić koszty zapewnienia takiego lokalu ani na jak długo powinien on być zapewniony. Dlatego też TK uznał, że przepis był sprzeczny z zasadą poprawnej legislacji z powodu jego niedookreśloności, przez co wyroki w sprawach o eksmisję nie mogły być skutecznie wykonywane (co z kolei godzi w art. 45 ust. 1 Konstytucji).

Ponadto w ocenie Trybunału przepis nie chronił w wystarczającym stopniu członków rodziny osoby, w stosunku do której orzeczono eksmisję ze względu na znęcanie się nad rodziną, co z kolei godziło w wartości wynikające z zasady otaczania przez państwo szczególną opieką rodzin w trudnej sytuacji społecznej.

Po trzecie TK wskazał że, w wyniku nieefektywnego wykonywania orzeczeń o eksmisji, właściciel lokalu nie może z niego korzystać ani pobierać pożytków, a jednocześnie jest ciągle zobowiązany do płacenia podatków i ponoszenia innych obciążeń dotyczących lokalu, co oznacza nałożenie na nich nieproporcjonalnie dużego ciężaru realizacji ochrony osób eksmitowanych przed bezdomnością.

Aby po utracie mocy prawnej przez art. 1046 par. 4 KPC nie dochodziło do eksmisji na bruk wyżej opisany wyrok TK stanowił, że zaskarżony przepis miał utracić moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od ogłoszenia wyroku (czyli 17 listopada 2011 r.) i tym samym dał czas na poprawę zakwestionowanego przepisu KPC. Parlament zdążył uchwalić odpowiednie zmiany we właściwym czasie, nowelizacja weszła w życie wczoraj, i w konsekwencji nastąpiła zmiana zasad dotyczących eksmisji lokatorów.

Jak wygląda nowa procedura?

Przypomnijmy jeszcze raz, że chodzi o eksmisję osób, wobec których sąd nie orzekł o prawie do lokalu socjalnego. Otóż procedura przewiduje teraz **kilka alternatywnych scenariuszy**, które dokonujący eksmisji komornik stara się kolejno zrealizować:

1) komornik wyeksmituje lokatora do innego lokalu, do którego lokator ten posiada tytuł prawny (np. jako właściciel czy najemca) i w którym może zamieszkać;

2) komornik zwróci się do gminy właściwej ze względu na położenie lokalu, z którego następuje eksmisja, o wskazanie pomieszczenia tymczasowego dla dłużnika. Komornik będzie czekał na wskazanie takiego pomieszczenia przez okres maksymalnie 6 miesięcy. Jeżeli przez ten czas gmina nie zrealizuje swojego obowiązku, to

3) gmina będzie musiała wskazać komornikowi noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, do której komornik eksmituje danego lokatora.

Jednocześnie z realizacją trzeciego scenariusza komornik „powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia”.

Co istotne, komornik nadal jest zobowiązany do dokonania eksmisji jeżeli w tzw. „miedzy czasie” wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia wskaże mu pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia, do którego lokator może być eksmitowany (czyli konieczność czekania przez 6 miesięcy na wskazanie tego pomieszczenia przez gminę nie jest absolutna).

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (UOchLok), pomieszczeniem tymczasowym jest „pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.”

Zgodnie z art. 25b UOchLok, umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Jednocześnie należy pamiętać, że nie wszystkim przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia. **Nie przysługuje** ono lokatorom eksmitowanym między innymi „z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku” oraz osobom, które dokonały zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego, co wynika z treści obowiązującego od wczoraj art. 25d UOchLok .

Wyżej wskazane osoby mogą być eksmitowane nawet w okresie zimowym (od 1 listopada do 31 marca, zgodnie z art. 17 UOchLok) i będą eksmitowane od razu w ramach scenariusza nr 3 powyżej (do noclegowni).

Prawo do lokalu tymczasowego nie przysługuje też osobom zobowiązanym do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało odpowiednio zgłoszone, oraz osobom zobowiązanym do opróżnienia pomieszczenia tymczasowego. Te osoby również będą eksmitowane do noclegowni, ale nie zimą.

Jak wskazano na początku, tematyka dotycząca eksmisji nie jest łatwa. Spierają się tutaj różne, często zupełnie przeciwstawne wartości, jakimi są dobro rodziny, potrzeby mieszkaniowe ludzi, którzy niejednokrotnie doświadczyli w życiu wielu trudności, prawa właścicieli mieszkań, prawa innych najemców.

Autor: **Grzegorz Leśniewski, prawnik w Kancelarii Olesiński & Wspólnicy, biuro Wrocław**

http://blog.e-prawnik.pl/nowe-zasady-dotyczace-eksmisji-lokatorow.html?utm_source=e-prawnik.pl&utm_medium=blog_box&utm_content=link_art&utm_campaign=blog.e-prawnik.pl&utm_term=id_2694