



Eksmisja: uprawnienie do lokalu socjalnego

W toku postępowania o eksmisję sąd ustala, czy przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3).

Stosownie do art. 14 ust. 4 tej ustawy, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1. kobiety w ciąży,
2. małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
3. obłożnie chorych,
4. emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
5. osoby posiadającej status bezrobotnego,
6. osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

– chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jeżeli pozwany nie spełnia powyższych przesłanek, to sąd nie ma obowiązku przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego. Sąd może jednak takie uprawnienie przyznać ze względu na trudną sytuację materialną, osobistą, zdrowotną i rodzinną pozwanego, która powoduje, że nie jest on w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego spoczywa na właściwej gminie.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6).

Jeżeli więc w toku postępowania o eksmisję sąd ustali, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, będzie on mógł nadal zamieszkiwać w obecnym miejscu aż do czasu, kiedy gmina zaoferuje mu zawarcie umowy takiego lokalu.

Jeżeli gmina zaproponuje zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, a zainteresowany odmówi zawarcia takiej umowy, np. ze względu na standard lokalu, to mimo tego eksmisja będzie mogła zostać wykonana. Nieuzasadniona odmowa zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, który spełnia wymogi określone przepisami prawa, spowoduje bezpowrotne wygaśnięcie takiego uprawnienia.

Odmowa przyjęcia oferty gminy będzie uzasadniona jedynie wówczas, kiedy zaproponowany przez gminę lokal socjalny nie będzie spełniał ustawowych warunków przewidzianych dla lokali socjalnych.

Warunki, jakie powinien spełniać lokal socjalny, określone są w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie lokatorów. Stosownie do tego przepisu lokal socjalny to lokal nadający się do



Ogólnopolskie Pogotowie dla Ofiar Przemocy
w Rodzinie „Niebieska Linia” na zlecenie Państwowej
Agencji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych
801 12-00-02 (płatny pierwszy impuls)



zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Ilekczoć w ustawie o ochronie praw lokatorów jest mowa o lokatorze, należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności np. umowy użyczenia, o której mowa w art. 710 Kodeksu cywilnego.

Jeżeli sąd w toku postępowania ustali, że nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z zasobów gminy, to należy pamiętać, że w chwili obecnej przepisy prawa nie przewidują eksmisji „na bruk”.

Jeżeli więc sąd w toku postępowania o eksmisję ustali, że nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego lub ustali, że takie prawo przysługuje, ale zainteresowany odrzuci ofertę zawarcia umowy najmu takiego lokalu złożoną przez gminę, wówczas eksmisja będzie mogła zostać wykonana do pomieszczenia tymczasowego.

Zgodnie z art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego, 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 usunie dłużnika do innego lokalu lub pomieszczenia, do którego dłużnikowi przysługuje tytuł prawny i w którym może zamieszkać. Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Usuwając dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia.