

Projekt
Stanowisko
Ogólnopolskiego Porozumienia Organizacji Samorządowych
z dnia 3 grudnia 2015 r.

w sprawie: zapewniania lokali socjalnych uprawnionym po wyrokach eksmisyjnych z zasobów niestanowiących mieszkaniowego zasobu gminy oraz zapłaty odszkodowania z tytułu niedostarczania lokali socjalnych

W związku z bardzo trudną sytuacją mieszkaniową większości gmin, charakteryzującą się brakiem odpowiedniej liczby nadających się do zasiedlenia (wyremontowanych) lokali mieszkalnych należy stwierdzić, że przepis art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) jest szczególnie niekorzystny dla samorządów. Artykuł ten stanowi, że 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.

Sądy nie nakazują opróżnienia lokalu tylko osobom zajmującym lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy lecz także osobom zajmującym lokale spółdzielcze, będące własnością osób fizycznych itd. Jednak tylko na gminach ciąży obowiązek zapewniania lokali socjalnych. Bez finansowego wsparcia ze strony Państwa, gminy nie są w stanie na bieżąco realizować tego obowiązku. Co więcej, z uwagi na konieczność zapewniania lokali socjalnych osobom eksmitowanym z niepublicznego zasobu, nie są w stanie wywiązywać się z podstawowego obowiązku jaki nakłada na gminy art. 4 ust. 2 przedmiotowej ustawy, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W praktyce gminy, z uwagi na ograniczone środki finansowe, remontują i wskazują jedynie lokale socjalne celem realizacji wyroków i nie realizują obowiązku zapewniania lokali socjalnych oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw o niskich dochodach.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 przedmiotowej ustawy sąd, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Natomiast art. 18 ust. 3 stanowi, że osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Przyznanie eksmitowanemu lokatorowi uprawnienia do lokalu socjalnego nie zwalnia go więc z obowiązku płacenia odszkodowania za zajmowany lokal po orzeczeniu eksmisji.

Jednak w przypadku, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. Roszczenie o naprawienie szkody za niedostarczenie lokalu socjalnego należy do roszczeń z tytułu czynu niedozwolonego w oparciu o reguły odpowiedzialności zawarte w art. 417 Kodeksu cywilnego w związku z art. 18 ust. 5 ustawy. Zgodnie bowiem z treścią art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, który to przewiduje, iż za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Przepis ten jest dla gmin krzywdzący. W obecnej kondycji finansowej wielu gmin, nie są one w stanie wypłacać odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych, tym bardziej, że zaległości czynszowe w lokalach komunalnych stanowią bardzo dużą kwotę z tendencją wzrostową. Należy przy tym wskazać, że szansa wyegzekwowania zapłaconego odszkodowania od byłych lokatorów, którzy zajmują lokal bez tytułu prawnego, jest znikoma - z reguły przecież przyczyną wypowiedzenia najmu są problemy finansowe czy wręcz niewypłacalność tych osób.

Kolejną kwestią jest kwestia zapewniania pomieszczeń tymczasowych. Pomieszczenie tymczasowe wskazywane jest na wniosek komornika, dla realizacji wyroku sądu nakazującego eksmisję z lokalu mieszkalnego bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Komornik działając na podstawie art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego tj. wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, 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. Komornik nie może wstrzymać się z dokonaniem czynności, jeżeli wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia wskaże pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia. Zatem istnieje możliwość szybszej realizacji takiego wyroku przez wierzyciela poprzez zabezpieczenie takiego pomieszczenia w ramach własnego zasobu, np. spółdzielni.

W praktyce wygląda to tak, że gminy borykając się z problemem braku lokali socjalnych do eksmisji, nie posiadają również pomieszczeń tymczasowych, które niewiele różnią się od lokali socjalnych. Istnieje również ryzyko, że w przypadku nie zapewnienia pomieszczeń tymczasowych gminy otrzymają wezwania od właścicieli do zapłaty odszkodowań.

W związku z powyższym oraz brakiem środków finansowych na dalsze zapewnianie lokali socjalnych osobom eksmitowanym z niepublicznych zasobów, a także wypłatę w/w odszkodowań, proponujemy zmianę treści art. 14 ust. 1 oraz art. 18 ust. 5 w taki sposób, aby otrzymały one brzmienie:

- art. 14. 1. *"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, która na zlecenie Skarbu Państwa (z jego środków) realizuje ten obowiązek".*
- art. 18 ust. 5. *„Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do Skarbu Państwa, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121).*