



MINISTER
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

Warszawa, ¹³ kwietnia 2015 r.

DM.III.054.17.2015.EŁ.1
NK:86005/15

194956 ps

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 16.04.15
nr. 2240 podpis *U*

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 15.04.15

nr. 1512 podpis *Borusewicz*

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

odpowiadając na przekazane przy piśmie z dnia 26 marca 2015 r. znak BPS/043-72-3090/15 oświadczenie złożone przez senatora Pana Ryszarda Knosalę podczas 72. posiedzenia Senatu RP w dniu 19 marca 2015 r. uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) stanowi podstawę prawną odpowiedzialności odszkodowawczej gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu według wyroku orzekającego eksmisję.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy, jeżeli w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, obowiązek jego zapewnienia ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Przyznanie prawa do lokalu socjalnego związane jest z obligatoryjnym wstrzymaniem egzekucji do czasu zaoferowania przez gminę takiego lokalu. Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Należy podkreślić, że orzeczenie sądu przesądza jedynie o powstaniu obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, a nie o dacie jego wykonania. Termin spełnienia obowiązku gminy osobie uprawnionej do lokalu socjalnego nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania w rozumieniu art. 455 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.). Tym samym obowiązek powinien być spełniony po powzięciu przez właściciela inicjatywy i wezwaniu do jego wykonania. Sam fakt możliwości wzięcia przez gminę udziału w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego w charakterze interwenienta ubocznego pozostaje bez wpływu na wymagalność tego obowiązku i konieczność jego wykonania już z chwilą uprawomocnienia się wyroku przyznającego uprawnienie do lokalu socjalnego. Zauważyć bowiem należy, że nawet po wydaniu wyroku eksmisyjnego mogły zaistnieć okoliczności usuwające obowiązek przedstawienia ofert poszczególnym osobom eksmitowanym. Nie można bowiem wykluczyć np. sytuacji, że byli lokatorzy opuścili lokal dobrowolnie, nie oczekując na złożenie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub właściciel lokalu zapewnił im tytuł prawny do innego lokalu.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 lutego 2014 r. sygn. akt. V CNP 32/13: „należy uwzględnić, że wyrok eksmisyjny, tak, jak każdy inny tytuł egzekucyjny, powinien być wykonany przez wymienionego w nim dłużnika dobrowolnie, bez potrzeby wszczynania postępowania egzekucyjnego, tj. wymuszenia zachowania dłużnika zgodnego z treścią prawomocnego orzeczenia sądowego w drodze zastosowania przymusu państwowego. Wykonując dobrowolnie obowiązek wynikający z tytułu egzekucyjnego polegający na opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu lokalu mieszkalnego, dłużnik uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego nie musi skorzystać

z zastrzeżonego w tym tytule uprawnienia. W konsekwencji w relacji pomiędzy dłużnikiem zobowiązanym na mocy orzeczenia sądowego do wydania lokalu mieszkalnego, który chciałby dobrowolnie wykonać treść obowiązku wynikającego z tytułu egzekucyjnego, a właściwą gminą zobowiązaną do dostarczenia lokalu socjalnego nie można uznać za rażąco błędne stanowiska, według którego obowiązek gminy złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego aktualizuje się z chwilą zawiadomienia gminy o tym, że osoba eksmitowana chce skorzystać z przysługującego jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W przypadku natomiast biernego zachowania dłużnika, nierealizującego dobrowolnie obowiązku zgodnie z treścią tytułu egzekucyjnego, od decyzji wierzyciela zależy, czy przystąpi do jego egzekucji”.

W związku z powyższym nie można podzielić poglądu wyrażonego w oświadczeniu senatora, że brak jednoznacznego rozstrzygnięcia tej kwestii w przepisach prawa rodzi problemy interpretacyjne i wymaga podjęcia działań legislacyjnych w celu ich wyeliminowania.

z up.

MINISTER
Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu