

# Kazimierz Danek

---

## O egzekucji decyzji i wyroków nakazujących eksmisję

---

Palestra 11/9(117), 33-46

---

1967

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## ○ egzekucji decyzji i wyroków nakazujących eksmisję

### WSTĘP

Sprawa egzekucji orzeczeń władz administracyjnych i sądów w sprawach eksmisyjnych nasuwa wiele wątpliwości i niepewności. Przyczynę tego należy upatrywać w nieściślych określeniach ustaw. Nasuwają się tu w szczególności takie zagadnienia, jak: właściwość organów powołanych i uprawnionych do przeprowadzania eksmisji, obowiązek dostarczenia lokalu czy pomieszczenia zastępczego, sposób przeprowadzenia eksmisji, tj. postępowanie egzekucyjne w tym zakresie, itp.

Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 1966 r. Nr 24) nasunęła nowe problemy, które domagać się będą rozwiązania. Od właściwego więc stosowania ustaw w tych sprawach zależeć będzie nie tylko ugruntowanie praworządności, ale i umocnienie poczucia bezpieczeństwa prawnego w tak ważnej sprawie bytowej jak mieszkania.

### WŁAŚCIWOŚĆ ORGANÓW DO PRZEPROWADZANIA EKSMISJI

W sprawach dotyczących przeprowadzenia eksmisji z lokalu mieszkalnego, użytkowego lub innego pomieszczenia, jako w sprawach cywilnych, właściwy jest w zasadzie komornik jako organ powołany do przymusowego wykonania orzeczeń sądowych. Dlatego kodeks postępowania cywilnego wyraża ogólną zasadę w artykule 1046, że komornik przeprowadza eksmisję.

Wyjątkiem od tej zasady jest egzekucja przeprowadzana w trybie administracyjnym, tzn. według przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, jeżeli lokal, który jest przedmiotem egzekucji, „podlega przepisom prawa lokalowego”. Należy tu jednak dodać, że to, co w art. 1046 k.p.c. było pomyślane jako reguła, jest w gruncie rzeczy wyjątkiem, gdyż tylko w nielicznych sprawach komornik jest właściwy do przeprowadzenia eksmisji.

W związku z omawianą egzekucją w postępowaniu administracyjnym pozostaje przepis art. 77 prawa lokalowego, który stanowi, że „orzeczenia sądowe i arbitrażowe w sprawie opróżnienia lokalu wykonywane są przez właściwy dla spraw lokalowych organ prezydium miasta, osiedla lub gromady, jako przez władzę egzekucyjną w trybie postępowania przymusowego w administracji”. Na podstawie tego ogólnikowego określenia: „orzeczenia sądowe w sprawie opróżnienia lokalu” wydawać by się mogło, że wszelkie orzeczenia sądowe w tych sprawach podlegają wykonaniu w drodze egzekucji administracyjnej. Jednakże zarówno art. 1046 k.p.c. wyraźnie ogranicza tę egzekucję tylko do lokali podległych „przepisom prawa lokalowego”, jak i z drugiej strony ust. 2 art. 78 prawa lokalowego (jednolity tekst: Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227) wskazuje wyraźnie na to, że nie wszystkie orzeczenia sądowe nakazujące eksmisję podlegają wykonaniu

w drodze egzekucji administracyjnej. Ten ustęp art. 78 stanowi, że w miejscowościach nie objętych publiczną gospodarką lokalami organ egzekucji administracyjnej wskazuje osobie, wezwanej do opróżnienia, pomieszczenie zastępcze lub lokal zastępczy dostarczony przez wnioskodawcę. Z porównania przepisu ustępu 2 z przepisem ustępu 1 artykułu 78 wynika, że w miejscowościach takich egzekucję, tj. eksmisję, przeprowadza inny organ, a nie organ administracyjny, którego czynność ogranicza się tylko do wskazania osobie, która ma być wyeksmitowana, pomieszczenia lub lokalu zastępczego. Takie rozumienie tego przepisu otrzymuje poparcie w powołanym wyżej przepisie art. 1046 § 4, przekazującym do egzekucji administracyjnej tylko te lokale, które podlegają przepisom prawa lokalowego, lokale zaś w miejscowościach nie objętych publiczną gospodarką lokalami nie podlegają przepisom prawa lokalowego.

Ale i tu nasuwają się wątpliwości wynikające z nieściśłego określenia.

Prawo lokalowe zawiera przepisy dotyczące zarówno lokali objętych publiczną gospodarką lokalami, jak i nie objętych tymi przepisami, tj. znajdujących się w takich miejscowościach, w których publiczna gospodarka nie została wprowadzona (art. 61—63 prawa lokalowego), oraz obejmuje przepisy dotyczące lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (art. 63) i mieszkań służbowych i reprezentacyjnych (art. 64—67). Prawo lokalowe zawiera też przepisy dotyczące najmu lokali w ogóle: art. 2 ust. 1 i art. 13<sup>1</sup> W jakim więc zakresie i jakie sprawy unormowane prawem lokalowym ma obejmować egzekucja administracyjna, a jakie egzekucja sądowa?

Są lokale, do których przepisy prawa lokalowego nie mają zastosowania lub które nie są objęte tymi przepisami. Lokale, które nie podlegają przepisom prawa lokalowego, są wymienione w art. 1 ust. 2 tego prawa. Są to lokale wynajmowane dziennie w hotelach, gospodach i pensjonatach, lokale na terenie gromad<sup>2</sup> (a więc we wsiach) należące do gospodarstw rolnych, rolników indywidualnych lub spółdzielni produkcyjnych, jeżeli gospodarstwa te nie podlegają podatkowi od nieruchomości lub są zwolnione od tego podatku<sup>2</sup>, dalej lokale będące w użytkowaniu lub pod zarządem wojska, przeznaczone na stałe zakwaterowanie Sił Zbrojnych, oraz lokale w państwowych gospodarstwach rolnych i leśnych i w zakładach mechanizacji rolnictwa, zajęte przez osoby nie zatrudnione w resorcie rolnictwa, leśnictwa lub w zakładach mechanizacji rolnictwa.

Na podstawie więc powyższych przepisów i art. 1046 § 4 k.p.c. można bez żadnej wątpliwości przyjąć, że powyższe lokale, tj. wymienione w art. 1 ust. 2 prawa lokalowego i nie podlegające prawu lokalowemu, nie podlegają też egzekucji administracyjnej, czyli że eksmisje z tych lokali przeprowadza komornik i on też jest właściwy do przeprowadzenia eksmisji z takiego lokalu. Jedynie eksmisje z lokali w państwowych gospodarstwach rolnych i innych wymienionych w art. I

<sup>1</sup> Artykuł 2 ust. 1 prawa lokalowego stanowi o powstaniu stosunku najmu na podstawie zawartej umowy, a art. 13 mówi o rozwiązaniu najmu po upływie czasu, na jaki umowę zawarto. Ponieważ zawarcie umowy najmu lokalu bez przydziału nie jest ważne, przeto przepis ten może mieć zastosowanie tylko tam, gdzie nie wprowadzono publicznej gospodarki lokalami lub gdzie lokal jest wyjęty spod publicznej gospodarki lokalami.

<sup>2</sup> Podatek od nieruchomości opłaca się od budynków nie związanych z gospodarstwem rolnym, od budynków związanych z tym gospodarstwem ale wydzielonych na rok na cele nie związane z tym gospodarstwem, oraz od placów nie zabudowanych, nie wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Zwolnione od podatków od nieruchomości są budynki stanowiące własność Państwa i będące we władaniu organizacji społecznych, jednostek budżetowych, budynki zajęte na potrzeby gromadzkich rad narodowych itp. (dekret z 20.V.1953 r. o pod. teren. — Dz. U. Nr 21, zmien. ustawą z 1.VII.1958 r. — Dz. U. Nr 44 i ustawą z 29.XII.1962 r. — Dz. U. Nr 66).

ust. 3 pkt 1 prawa lokalowego oraz z lokali przeznaczonych na zakwaterowanie wojska (art. 1 ust. 3 pkt 2 prawa lokalowego) są wyłączone spod właściwości komornika. Przeprowadza je organ administracji w postępowaniu egzekucyjnym administracyjnym (§ 13 rozp. Rady Min. — Dz. U. z 1959 r. Nr 24, poz. 152) bądź organ wojskowy (art. 40 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych — Dz. U. z 1961 r. Nr 6, poz. 38).

Eksmisję z budynku gospodarza, rolnika indywidualnego, jeżeli budynek ten nie podlega podatkowi od nieruchomości, przeprowadza komornik, a nie organ egzekucyjny w postępowaniu administracyjnym. Zagadnienie dostarczenia mieszkania zastępczego jest odrębnym zagadnieniem, które później będzie rozpatrywane.

Natomiast nie ulega żadnej wątpliwości, że eksmisję z lokalu w miejscowościach, w których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami, przeprowadza organ egzekucji administracyjnej, lokal taki bowiem niewątpliwie podlega prawu lokalowemu według określenia art. 1046 k.p.c. Art. 77 prawa lokalowego, chociaż wcześniej obowiązujący, potwierdza ten pogląd.

Jak jednak przedstawia się sprawa z innymi lokalami podlegającymi prawu lokalowemu? Jak mianowicie z eksmisją z mieszkań służbowych, z mieszkań w domach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, w budynkach wymienionych w art. 30 prawa lokalowego, a nie podlegających publicznej gospodarce lokalami? Kto przeprowadza eksmisję z budynków użytkowych państwowych, z budynków banków państwowych, domów studenckich, budynków parafialnych, z mieszkań służbowych?

Zanim odpowiemy na te pytania, zajmiemy się jeszcze eksmisją z mieszkań służbowych (art. 30 ust. 1 pkt 10 prawa lokalowego).

Jeśli chodzi o eksmisję z mieszkań służbowych, o których mowa w art. 30, 64 i 65 prawa lokalowego, to rozporządzenie Rady Ministrów z 1959 r. (Dz. U. z 1959 r. Nr 24) wyraźnie stanowi w § 13, że do eksmisji z mieszkania służbowego powołane są — na podstawie decyzji powiatowej lub miejskiej komisji lokalowej — organy administracji, które stosują przepisy ustawy o postępowaniu przymusowym w administracji. Taki sam tryb postępowania jest przewidziany przy eksmisji z zakładowych domów mieszkalnych (§ 2 ust. 3 tego rozporządzenia). Przepisy te, chociaż wydane wcześniej, tj. przed wejściem w życie k.p.c., stanowią wskazówkę przy interpretacji niajasnego przepisu § 4 art. 1046 k.p.c. i pozwalają przyjąć, że również eksmisję z mieszkań służbowych przeprowadzać należy w drodze administracyjnej. Droga sądowa jest wyłączona przy orzekaniu, czy eksmisja ma być przeprowadzona z mieszkania służbowego; również egzekucja orzeczeń w tych sprawach należy do organów administracji.

Zagadnienie właściwości przy egzekucji z domów jednorodzinnych, mieszkań spółdzielczych, z mieszkań w domach zarządzanych i użytkowanych przez państwo lub jednostki gospodarki społecznej, w budynkach bankowych, domach studenckich, domach kultury religijnej, tj. ze wszystkich tych domów czy mieszkań, nie podlegających publicznej gospodarce lokalami a wymienionych w art. 30 prawa lokalowego (z wyjątkiem punktu 10 tego artykułu) — jest trudne. Prawo lokalowe nie daje prawie żadnej wskazówki, jaką egzekucję należy tu stosować: sądową (przez komornika) czy też administracyjną.<sup>3</sup> Przepisy o eksmisji z hoteli

<sup>3</sup> Okólnik Min. Gosp. Komunalnej i Mieszkaniowej (Dz. Urz. M. G. K. z 20.XI.1959 r.) przewiduje w § 32 egzekucję administracyjną przy przekwaterowaniu najemców z domów jednorodzinnych i spółdzielni mieszkaniowych, powołując się na ustawę o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych (Dz. U. z 1957 r. Nr 31, poz.

robotniczych (rozporządzenie Przewodniczącego Komitetu Pracy i Płac z 21.IX. 1960 r.) oraz przepisy o eksmisji z kwater wojskowych (ustawa o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych — Dz. U. z 1961 r. Nr 6, poz. 38, art. 40 i 54) pomijam jako zbyt szczegółowe i odnoszące się do ograniczonego koła osób, z którymi praktyka nie spotyka się lub spotyka się niezmiernie rzadko. Jedyna tylko, ale słaba i niewystarczająca wskazówka zawarta jest w przepisie art. 60 pkt 3 prawa lokalowego, który stanowi, że w wypadku wdarcia się lub bezprawnego zajęcia lokalu w domu spółdzielni mieszkaniowych organ do spraw lokalowych, tj. prezydium rady narodowej, usuwa tę osobę na wniosek administracji domu.

Do orzeczenia eksmisji z domu będącego w użytkowaniu i zarządzie jednostek społecznych, z domu studenckiego, budynku parafialnego itp. potrzebny jest wyrok sądowy. Wprawdzie i orzeczenia sądowe w sprawach eksmisyjnych wykonywane są według art. 77 prawa lokalowego przez organy administracyjne, ale czy odnosi się to także do eksmisji z lokalu nie podlegającego publicznej gospodarce lokalami? Art. 77 nie robi różnicy między orzeczeniami sądowymi — *a lege non distinguente nec nostrum est distinguere*. Art. 1046 § 4 k.p.c. stanowi, że eksmisję z lokali podlegających prawu lokalowemu prowadzi się w trybie administracyjnym. Lokale wyjęte spod publicznej gospodarki lokalami podlegają prawu lokalowemu, ponieważ prawo lokalowe je normuje.

Opierając się na tych przesłankach należałoby przyjąć, że również i w tych wypadkach właściwe są organy egzekucji administracyjnej. Z tego punktu widzenia nawet eksmisja z domu jednorodzinnego\* należałaby do organu egzekucji administracyjnej, wyjąwszy wypadek, gdy dom jednorodzinny podpada pod przepis art. 1 prawa lokalowego. Za takim tłumaczeniem przemawia też tendencja i cel ustawy oraz względy praktyczne.

Z przepisów prawa lokalowego i z rozporządzeń wydanych w związku z jego postanowieniami wynika jasno, że celem ustawy jest niepozostawienie najemcy bez dachu nad głową. We wszystkich wypadkach (z małymi wyjątkami, np. co do dozorców, palaczy centralnego ogrzewania i administratorów nie wykonujących swych obowiązków, z którymi umowa została rozwiązana — art. 65 prawa lokalowego) należy eksmitowanemu zapewnić lokal zastępczy lub pomieszczenie zastępcze.

Organ administracji lokalowej, mając w ewidencji lokale (art. 74 prawa lokalowego), najłatwiej może ten cel osiągnąć przez danie eksmitowanemu lokalu lub

131). Powyższy przepis § 32 jest tak ujęty, że można z niego wnosić, iż wszelkie przekwaterowania z domów jednorodzinnych i domów spółdzielni mieszkaniowych przeprowadza organ administracyjny, więcej nawet — jakoby we wszystkich wypadkach przekwaterowań z takich domów i lokali wystarczyła do przekwaterowania tylko decyzja organu do spraw lokalowych, podobnie jak decyzja taka wystarcza w wypadku opisanym w art. 9 ust. 1 tej ustawy, tj. w wypadku, gdy chodzi o umożliwienie właścicielowi domu jednorodzinnego lub członkowi spółdzielni zamieszkania w swym domu lub lokalu. W tym ostatnim wypadku zagadnienie jest proste i sprowadza się tylko do pytania, czy osoba składająca wniosek o przekwaterowanie jest właścicielem domu czy lokalu i czy przekwaterowanie najemcy z takiego domu (lokalu) jest potrzebne do umożliwienia zamieszkania w takim domu. Natomiast do przekwaterowania najemcy z takiego domu lub lokalu z innych powodów, np. z powodu niepłacenia czynszu, naruszenia porządku domowego itp., wymagane jest orzeczenie sądu. Dopiero prawomocne i wykonalne orzeczenie sądu może być wykonane, do wykonania zaś jego są powołane, jako właściwe, organy do spraw lokalowych w opisanych tu wypadkach eksmisji z domu jednorodzinnego lub lokalu w domu spółdzielni mieszkaniowej.

\* Wspomniany okólnik Min. Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej wyraźnie podaje przekwaterowanie (eksmisję) z tych domów władzy administracyjnej, powołując się na ustawę o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalowej domów jednorodzinnych (patrz wyżej przypisek 3).

pomieszczenia zastępczego. W każdym razie może to uczynić łatwiej niż komornik, który takiej ewidencji nie prowadzi.

Sumując wyniki rozważań w sprawie właściwości, należy powiedzieć, że komornik jest właściwy do przeprowadzania eksmisji na podstawie orzeczenia sądowego tylko wtedy, kiedy lokal nie podlega prawu lokalowemu na podstawie art. 1 ust. 2, 3 prawa lokalowego, oraz wtedy, kiedy lokal, z którego ma nastąpić eksmisja, leży w miejscowości, w której nie wprowadzono publicznej gospodarki lokalami. Natomiast we wszystkich innych wypadkach właściwe są organa egzekucyjne władz administracyjnych prezydów rad narodowych. Dotyczy to w szczególności także domów, które nie podlegają publicznej gospodarce lokalami na podstawie art. 30 prawa lokalowego, a więc do eksmisji z domów jednorodzinnych (ustawa z 28.V.1957 r. — jednolity tekst: Dz. U. z 1962 r., Nr 47, poz. 228), z mieszkań służbowych, z domów studenckich, z domów kultu religijnego itd. Lokale bowiem wymienione w art. 30 i określone jako nie podlegające publicznej gospodarce lokalami są jednak unormowane w prawie lokalowym i podlegają temu prawu, chociaż nie podlegają publicznej gospodarce lokalami. Inna jest bowiem sprawa podlegania prawu lokalowemu, a inna — podlegania publicznej gospodarce lokalami. Pojęcie „prawo lokalowe” jest pojęciem szerszym, o większym zakresie niż pojęcie „publiczna gospodarka lokalami”. Można podlegać prawu lokalowemu (np. lokale służbowe, lokale w spółdzielniach mieszkaniowych itp.), ale można być wyjętym spod publicznej gospodarki lokalami i nie podlegać publicznej gospodarce lokalami.

Trzeba jednak przyznać, że również i tu nasuwają się poważne wątpliwości, gdyż przepisy o lokalach w miejscowościach, w których nie wprowadzono publicznej gospodarki lokalami, mieszczą się też w prawie lokalowym, a przepisy o domach jednorodzinnych znajdują się poza prawem lokalowym, które tylko powołuje się na nie w art. 30 pkt 1.

### LOKAL ZASTĘPCZY I POMIESZCZENIE ZASTĘPCZE

Prawo lokalowe oraz rozporządzenia wydane w związku z tym prawem, a także inne ustawy wprowadziły pojęcie lokalu i pomieszczenia zastępczego.

Jest zasadą, wprowadzić nie wypowiedzianą wyraźnie, ale wynikającą z przepisów tych aktów prawnych, żeby w razie usunięcia najemcy z mieszkania na podstawie orzeczenia władzy nie pozostawiać pod gołym niebem, nie wyrzucać go na bruk, jak to się mówi, lecz żeby mu dać jakieś schronienie, lokal zastępczy lub pomieszczenie zastępcze.

Wydane akty prawne, w szczególności prawo lokalowe (art. 51), nie określa tych pojęć. Z przepisów tych można tylko wywnioskować, że lokal zastępczy jest lepszy niż pomieszczenie zastępcze, że lokal ów lepiej może zaspokoić potrzeby mieszkaniowe człowieka aniżeli pomieszczenie zastępcze. Można przyjąć, że przez lokal zastępczy ustawa rozumie lokal mieszkanie, a więc pomieszczenie przeznaczone na zamieszkanie przez ludzi i w tym celu wybudowane, natomiast pomieszczenie zastępcze to pomieszczenie w budynku nie przeznaczonym na zamieszkanie dla ludzi, ale które może służyć na zamieszkanie po dokonaniu pewnych adaptacji. W każdym razie pomieszczenie zastępcze, by sprostać swemu zadaniu, musi zaspokajać najprostsze, najprymitywniejsze potrzeby mieszkaniowe człowieka, musi zapewniać mu ochronę przed wpływami atmosferycznymi, deszczem, śniegiem, żarem słonecznym, mrozem, musi mu zapewniać bezpieczny sen, przechowanie ruchomości, zaspokajanie jego potrzeb życiowych, przyrządzanie posiłków itp.

Może to więc być barak, a nawet budynek gospodarczy adaptowany na mieszkanie.<sup>5</sup>

Obowiązek dostarczenia lokalu lub pomieszczenia zastępczego w wypadku eksmisji nie jest przewidziany w prawie lokalowym w wypadku, gdy ktoś wdarł się do opróżnionego mieszkania lub takie mieszkanie bezprawnie zajął. Przy wdarciu się osoby nieuprawnionej do mieszkania lub po zajęciu go przez nią bez przydziału organ egzekucyjny nie ma obowiązku dostarczyć osobie wdzierającej się mieszkania zastępczego; może ją jedynie przekwaterować do poprzedniego mieszkania. Mieszkania zastępczego nie ma obowiązku dostarczyć spółdzielnia budownictwa mieszkaniowego swemu członkowi, gdy utracił on członkostwo (wskutek wystąpienia, wykluczenia lub skreślenia), co oczywiście nie zwalnia organu egzekucyjnego od obowiązku dania mieszkania zastępczego w tych wypadkach, w których prawo lokalowe tak nakazuje.

Okólnik Ministra Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zawierający instrukcję do prawa lokalowego (Dz. Urz. Min. GK z 1959 r. Nr 12, poz. 76) nakazuje organom do spraw lokalowych dostarczać pomieszczeń zastępczych osobom „przekwaterowanym” na podstawie wyroków sądowych z wyjątkiem wypadków, w których eksmisja następuje z lokalu nie podlegającego prawu lokalowemu na podstawie art. 1 prawa lokalowego.

Poza tym mieszkania zastępcze muszą być z reguły dostarczone osobom, którym nakazano opróżnić mieszkanie służbowe; w wypadku takim mieszkanie to wskazuje (i dostarcza) pracodawca (zakład pracy) osoby zajmującej mieszkanie służbowe (art. 6, 8 i 10 rozporządzenia Rady Ministrów z 25.III.1959 r. — Dz. U. Nr 24, poz. 152).

Mieszkania zastępcze muszą być dostarczone przez organ do spraw lokalowych osobom usuwanym z budynków podległych rozbiórce lub zagrożonych zawaleniem (§ 2 ust. 2 i § 6 rozp. Min. Gosp. Kom. i Mieszk. z 16.V.1959 r. — Dz. U. Nr 33, poz. 197). Mieszkania zastępcze muszą być także dostarczone osobom zajmującym mieszkania w domach jednorodzinnych, gdy mieszkanie to chce objąć właściciel domu; mieszkania zastępczego dostarcza wówczas właściciel, który też ponosi koszty przeprowadzki (art. 9 i następne ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych lub lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych — Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228).

Mieszkanie zastępcze lub pomieszczenie zastępcze musi też być wreszcie dostarczone przez osobę, która złożyła wniosek o eksmisję z lokalu znajdującego się w miejscowości, gdzie nie została wprowadzona publiczna gospodarka lokalami (art. 78 ust. 2 prawa lokalowego). Kiedy, tj. w jakich wypadkach, ma być dostarczony lokal zastępczy, a w jakich pomieszczenie zastępcze — tego ten przepis nie podaje. Z wyjątkowości tego obowiązku, który obciąża wynajmującego, wolno wnosić, że od jego uznania i od jego możliwości zależy, czy dostarczyć lokal, czy też pomieszczenie zastępcze. Dłużnik, tj. eksmitowany, nie ma tu prawa wyboru, gdyż wymieniony przepis nie jest przepisem prawa prywatnego. Obowiązek dostarczenia przez wynajmującego lokalu lub pomieszczenia zastępczego najemcy zobowiązanego do opróżnienia mieszkania nie wynika z prawa cywilnego, gdyż prawo cywilne takiego przepisu nie zawiera.

Obowiązek omawiany ma zatem charakter publicznoprawny, narzucony zaś stosunkom prywatnym jest tylko dowodem ingerowania prawa administracyjnego w

<sup>5</sup> Powołany wyżej okólnik Min. Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (instrukcja do prawa lokalowego) określa w podobny sposób lokal i pomieszczenie zastępcze w § 25.

stosunki prywatnoprawne, jest dowodem rozszerzania się prawa administracyjnego kosztem prawa prywatnego. Dominacja prawa administracyjnego, regulowanie stosunków prywatnoprawnych przez prawo administracyjne postępuje już od dawna naprzód i znacznie ogranicza zakres swobody umów oraz narzuca pewne normy bezwzględnie obowiązujące prawu prywatnemu i stosunkom prywatnoprawnym. Jest to wynikiem dbałości o interesy ogółu, które mogłyby być poważnie naruszone przy zupełnej swobodzie umów. Eksmisja bez zapewnienia eksmitowanemu dachu nad głową nie tylko dotyczy bezpośrednio interesów eksmitowanego przez pozbawienie go i jego rodziny mieszkania, ale razi nadto uczucia otoczenia.

W państwie socjalistycznym, w którym ludzie powinni sobie pomagać, uchodziliby za rzecz szczególnie rażącą wyrzucenie na bruk kogokolwiek przez organ państwowy.

Z drugiej jednak strony ustawodawca, wydając przepisy chroniące interesy najemcy, stracił zupełnie z pola widzenia interes wynajmującego, nękanego często i dręczonego do rozpacz przez najemcę, który rozzuchwalony tym przepisem, a wolny od troski wyszukania sobie mieszkania dokucza niekiedy — mimo wyroku sądowego — w jeszcze większym stopniu wynajmującemu, zakłóca spokój jemu i innym najemcom, niszczy przedmiot najmu, uprzykrza i obrzydza życie właścicielowi i sąsiadom. Dostarczenie mieszkania w obecnych warunkach mieszkaniowych nie jest łatwe, a czasem jest wręcz niemożliwe, wymaga długich starań, zachodów, dużej straty czasu, niekiedy wydatków. Tymi staraniami, stratą czasu itd. ustawa obciąża nie najemcę, lecz wynajmującego, który po długich procesach, niszczących nerwy i zdrowie, staje z kolei przed nowym problemem: szukania mieszkania dla najemcy. Do udręk z najemcą przyłącza się więc dodatkowa udreka: chodzenie, szukanie mieszkania — nie dla siebie zresztą, lecz dla tego, kto niszczy jego domy, zakłóca porządek i spokój, znieważa, a nawet bije właściciela. A najemca, wolny od troski o mieszkanie, śmieje się z wyroku sądowego i poczyna sobie jeszcze lepiej.

Trzeba więc stwierdzić w rezultacie, że przepis biorący jednostronnie w obronę najemcę krzywdzi w wysokim stopniu wynajmującego i działa wprost demoralizująco na najemców, a nawet na społeczeństwo. Dlatego jestem zdania, że przepis ten, obarczający wynajmującego — jako wierzyciela w egzekucji — obowiązkiem dostarczenia lokalu lub pomieszczenia zastępczego najemcy, powinien być zniesiony lub w szerokim zakresie zmodyfikowany, gdyż działa szkodliwie i staje się przyczyną zachęty do nieszanowania praw osób innych, a nadto podważa często praworządność, osłabia zaufanie do praworządności i do władz państwowych.

Należy dodać, że przewidziane są jednak wypadki, w których nie ma obowiązku dostarczania lokalu zastępczego, a tylko pomieszczenia zastępczego. Są też i takie wypadki, w których przy eksmisji nie ma obowiązku dostarczania nawet pomieszczenia zastępczego. Tak więc o dostarczeniu pomieszczenia zastępczego zamiast lokalu zastępczego mówi art. 48 prawa lokalowego, a także art. 51. Z treści artykułu 48 prawa lokalowego wynika, że np. palaczom centralnego ogrzewania i dozorcóm w budynkach prywatnych, którym nie przysługuje prawo do mieszkania zastępczego w wypadkach wymienionych w art. 33 ust. 3 prawa lokalowego, należy jednak w razie eksmisji dać pomieszczenie zastępcze. Jeśli chodzi o palaczy centralnego ogrzewania i dozorców, to art. 33 ust. 3 — stanowiąc, że w warunkach wymienionych w tym artykule nie należy się im mieszkanie zastępcze — używa wyrazu „mieszkanie”, a nie „lokal”. Jednakże opierając się na ogół-



nej tendencji ustawy należy przyjąć, że ustawa rozumie tu przez mieszkanie lokal, a nie pomieszczenie w ogóle. W razie opróżnienia lokalu, jeżeli przydział na ten lokal był czasowy (art. 33 ust. 1 prawa lokalowego) albo jeżeli przydział utracił warunki niezbędne do uzyskania przydziału (art. 36 prawa lokalowego), ustawa nie daje wskazówek, czy w wypadku eksmisji (art. 48 prawa lokalowego) należy dać eksmitowanemu w tych wypadkach lokal zastępczy; w każdym razie pomieszczenie zastępcze musi mu być dane.

Tak samo należy postąpić w wypadku opróżnienia (eksmisji) lokalu na podstawie wyroku sądowego, gdy eksmisja ta należy do władz administracyjnych (§ 29 pkt 6 instrukcji Ministra Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej).

Natomiast w wypadkach eksmisji z lokalu, który nie podlega prawu lokalowemu na podstawie art. 1 ust. 2 prawa lokalowego, nie ma obowiązku przydzielenia ani lokalu, ani pomieszczenia zastępczego. Dotyczy to więc przede wszystkim eksmisji z budynków gospodarstw rolnych nie podlegających podatkowi od nieruchomości lub zwolnionych od tego podatku<sup>6</sup> a położonych na terenie gromad. Dotyczy to również eksmisji z pensjonatów i gospód wynajmowanych dziennie i w ogóle wszystkich wymienionych w art. 1 prawa lokalowego.

Przy eksmisji z mieszkania na wsi nie ma więc obowiązku dostarczenia nawet pomieszczenia zastępczego. Obowiązku tego nie ma ani organ do spraw lokalowych<sup>7</sup>, ani też wierzyciel, tj. osoba, która pragnie przeprowadzić eksmisję (na podstawie wyroku sądowego). Należy odróżnić ściśle lokale nie podlegające prawu lokalowemu (art. 1 prawa lokalowego) od lokali w miejscowościach, w których publiczna gospodarka lokalami nie została wprowadzona (art. 61—63 prawa lokalowego). Tylko przy eksmisji z lokali w miejscowościach, w których publiczna gospodarka lokalami nie została wprowadzona, stosuje się przepis art. 78 ust. 2 prawa lokalowego, tj. lokal lub pomieszczenie zastępcze muszą być dostarczone przez wnioskodawcę (wierzyciela) i wskazane przez organ do spraw lokalowych eksmitowanemu, natomiast nie ma takiego obowiązku przy eksmisji z lokali, które nie podlegają prawu lokalowemu na podstawie art. 1 prawa lokalowego. Należy z naciskiem podkreślić, że nie można stosować analogii do takich wypadków na podstawie przepisu art. 78 ust. 2 prawa lokalowego. Przepis ten, dotyczący dostarczenia mieszkania lub pomieszczenia zastępczego przez przeprowadzającego eksmisję, jest przepisem wyjątkowym, ograniczającym w wysokim stopniu prawo prywatne (art. 675 kodeksu cywilnego). Przepisu wyjątkowego zaś nie można stosować w drodze analogii. Poza tym takie rozumienie przepisu byłoby sprzeczne z gramatyczną interpretacją art. 78 ust. 2 prawa lokalowego, który mówi o miejscowościach nie objętych publiczną gospodarką lokalami, a nie o lokalach nie podlegających prawu lokalowemu (art. 1). Dlatego błędna jest praktyka komorników żądających od wierzycieli, którzy domagają się eksmisji z lokali wymienionych w art. 1 prawa lokalowego, dostarczenia przez nich eksmitowanemu mieszkania lub pomieszczenia zastępczego. Argument przytaczany w takich wypadkach przez komorników, że „na ulicę nie wyrzuci eksmitowanego”, nie jest argumentem prawnym. Dłużnik sam musi się wystarać o mieszkanie i powinien to uczynić w czasie trwania procesu eksmisyjnego, w czasie biegu terminu zakreślonego mu przez komornika do dobrowolnego opróżnienia. Jeżeli tego nie uczyni, to sam powinien ponieść skutki swego zaniedbania, komornik zaś powinien wykonać wyrok sądowy bez względu na położenie dłużnika, gdyż tego wymaga przede wszystkim praworzędność i powaga orzeczeń sądowych.

<sup>6</sup> O podatku od nieruchomości i o zwolnieniach od tego podatku patrz przypisek 2.

<sup>7</sup> Okólnik (instrukcja) Min. Gosp. Kom. i Mieszk. (§ 29 pkt 6).

## KTO MA OBOWIĄZEK DOSTARCZENIA MIESZKANIA ZASTĘPCZEGO

Mieszkania (lokalu) zastępczego lub pomieszczenia zastępczego dostarcza — i przy eksmisji z domów podlegających prawu lokalowemu w miejscowościach, w których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami — organ do spraw lokalowych prezydium rady narodowej, który przeprowadza eksmisję (art. 48 prawa lokalowego i § 29 pkt 6 instrukcji). W miejscowościach, w których nie wprowadzono publicznej gospodarki lokalami, dostarcza lokalu lub pomieszczenia zastępczego ten, kto złożył wniosek o przeprowadzenie eksmisji, a organ do spraw lokalowych wskazuje jedynie ten lokal lub pomieszczenie osobie eksmitowanej (art. 78 ust. 2 prawa lokalowego).

Przy eksmisji z mieszkania służbowego lub z mieszkania w domu zakładowym, mieszkania zastępczego dostarcza zakład pracy tej osoby, która ma mieszkanie opróżnić (§ 9 i 10 rozporządzenia Rady Ministrów — Dz. U. z 1959 r. Nr 24, poz. 152). Tam gdzie zakład pracy nie ma obowiązku dostarczenia mieszkania zastępczego, obowiązek dostarczenia lokalu lub pomieszczenia zastępczego przechodzi na organ do spraw lokalowych prezydium rady narodowej (§ 9 cyt. wyżej rozporządzenia). Przy przekwaterowaniu (eksmisji) z powodu zagrożenia budynku zawaleniem lub z powodu przeznaczenia budynku do rozbiórki, dostarczenie lokalu lub pomieszczenia zastępczego należy do organu do spraw lokalowych prezydium rady narodowej (§ 2 ust. 2 i § 6 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Min. Gosp. Komunalnej i Mieszkaniowej z 16.V.1959 r. — Dz. U. Nr 33, poz. 197).

Przy przekwaterowaniu z domu jednorodzinnego na wniosek właściciela, który chce w tym domu zamieszkać, mieszkania zastępczego dostarczyć powinien właściciel domu jednorodzinnego lub spółdzielnia, która złożyła wniosek o przekwaterowanie dla uzyskania mieszkania dla swego członka (art. 9 ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych — jednolity tekst: Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228). Natomiast przy eksmisji z domu jednorodzinnego z powodu np. wypowiedzenia umowy, niepłacenia czynszu, zakłócenia spokoju itp., mieszkania zastępczego dostarcza organ do spraw lokalowych, jeżeli dom, z którego eksmisja ma nastąpić, znajduje się w miejscowości, w której wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami, chociaż dom jest wyjęty spod tej gospodarki (art. 77 prawa lokalowego). Jeżeli natomiast dom leży w miejscowości, w której publicznej gospodarki lokalami nie wprowadzono, to mieszkania lub pomieszczenia zastępczego dostarcza wnioskodawca, tj. ten, kto złożył wniosek o przeprowadzenie eksmisji (art. 78 ust. 2 prawa lokalowego).

## SPOSÓB PRZEPROWADZENIA EGZEKUCJI

### Postępowanie egzekucyjne komornika

Jeżeli eksmisję przeprowadza komornik, to sposób wykonania nie budzi wątpliwości. Wyłania się tylko jedno zagadnienie związane ściśle z tym przepisem kodeksu cywilnego, który daje sądom prawo wyznaczenia terminu, do którego dłużnik ma opróżnić i oddać lokal czy pomieszczenie. Jeżeli sąd skorzystał z tego przepisu i wyznaczył dłużnikowi termin do opuszczenia i wydania lokalu np. do 2 miesięcy, to zachodzi pytanie, czy również w takiej sytuacji komornik ma obowiązek wyznaczenia terminu do dobrowolnego opróżnienia, o którym mówi art. 1046 § 1 k.p.c.

Na pytanie to należy odpowiedzieć twierdząco, a to wobec braku jakiegokol-

wiek zastrzeżenia w ustawie. Ustawa nie przewiduje, by w takich wypadkach komornik nie miał obowiązku wyznaczenia dłużnikowi terminu do dobrowolnego opróżnienia. Przy oznaczaniu długości tego terminu komornik powinien wziąć pod uwagę fakt, że sąd wyznaczył już dłużnikowi termin do opróżnienia. Dlatego też komornik powinien w tym wypadku wyznaczyć dłużnikowi termin krótki.

Wyznaczenie terminu do dobrowolnego opróżnienia jest czynnością komornika. Gdyby więc ten termin wydał się wierzycielowi za długi, a dłużnikowi za krótki, to tak jeden, jak i drugi może wnieść skargę na tę czynność komornika i domagać się skrócenia lub przedłużenia terminu (art. 767 k.p.c.).

### Postępowanie egzekucyjne organów administracyjnych

a) Właściwość. Jeżeli opróżnienie lokalu ma nastąpić w trybie egzekucji administracyjnej, to właściwe są do tego organy do spraw lokalowych miasta, osiedla lub gromady stosownie do art. 77 pr. lokalowego.

Odmienne normuje tę właściwość art. 19 ustawy o egzek. admin., który ustanawia organami egzekucyjnymi w sprawach egzekucji o charakterze niepieniężnym rzeczowo właściwe władze administracyjne stopnia powiatowego (a więc prezydya powiatowych rad narodowych), a w braku tych organów — organ administracji I instancji. Przepis zdania drugiego tego artykułu utrzymuje w mocy przepisy szczególne ustanawiające inne organy administracji organami egzekucyjnymi. Art. 170 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji utrzymuje w mocy przepis art. 77 prawa lokalowego, nie może więc być wątpliwości, że w sprawach o eksmisję z lokalu właściwe są organy prezydiów miasta, osiedla, a nawet gromady.

Wykonawcą egzekucji jest osoba, wyznaczona do przeprowadzenia egzekucji, tj. usunięcia dłużnika z lokalu i oddania go uprawnionemu (art. 138 ustawy o egzek. adm.). Osoba ta nazywa się egzekutorem (art. 30 powołanej ustawy). Jeżeli egzekutor nie został wyznaczony, to czynności egzekucyjne (eksmisję) przeprowadza organ egzekucyjny, tj. pracownik tego organu administracyjnego miasta, osiedla lub gromady (art. 30 cyt. ustawy i art. 77 prawa lokalowego). Zażalenia na postanowienia organu egzekucyjnego (np. w wypadkach przewidzianych w art. 33 ustawy o egz. admin.) rozstrzyga organ administracji państwowej bezpośrednio wyższego stopnia (art. 77 ustawy o egzekucji admin.; art. 126 i 110 § 2 k.p.a.).

b) Tryb postępowania. Prawo lokalowe zna aż trzy różne tryby postępowania: jeden określony jest w art. 48 prawa lokalowego, drugi w art. 60 tego prawa, a trzeci w art. 78. Trzeba z góry zaznaczyć, że pierwszy i trzeci tryb postępowania jest przepisany tylko fragmentarycznie, zawiera tylko jedną wskazówkę dotyczącą postępowania, natomiast drugi tryb postępowania, przewidziany w art. 60 prawa lokalowego, jest w całości określony przez ten artykuł.

Tryb postępowania przewidziany w art. 48 prawa lokalowego polega na tym, że organ do spraw lokalowych wydaje decyzję o opróżnieniu lokalu i wzywa osobę zajmującą ten lokal do opróżnienia go, zakreślając jej w tym celu termin 14 dni. Ten tryb postępowania jest przewidziany dla wypadków opróżnienia całego lokalu, który ma być opróżniony na podstawie przepisów rozdziału V prawa lokalowego. Są to mianowicie następujące wypadki: cofnięcia przydziału na lokal w razie utraty warunków do jego uzyskania (art. 36 w związku z art. 32 prawa lokalowego), wypadek upływu terminu, na który przydział został wydany (art. 33 ust. 1 prawa lokalowego), wreszcie wypadek posiadania 2 mieszkań (art. 29

ust. 3 prawa lokalowego).<sup>8</sup> Tryb postępowania przewidziany w art. 48 prawa lokalowego uważam za część, za fragment postępowania egzekucyjnego, gdyż już wezwanie do opróżnienia z określeniem terminu jest częścią postępowania egzekucyjnego, jest nie tylko wstępem, ale pierwszą czynnością egzekucyjną (analogia do przepisu art. 1046 § 1 k.p.c.).

Tryb postępowania przewidziany w art. 78 ust. 1 prawa lokalowego polega na wezwaniu dłużnika do dobrowolnego opróżnienia lokalu, przy czym opróżnienie przymusowe nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 7 dni od doręczenia wezwania do dobrowolnego opróżnienia. Ten tryb, a właściwie fragment postępowania przewidziany jest dla wszystkich wypadków eksmisji przeprowadzanych na podstawie zarówno decyzji władz administracyjnych, jak i wyroków sądowych, z tą jednak różnicą, że przy eksmisji z lokalu na podstawie rozdziału V prawa lokalowego (patrz wyżej) termin do opróżnienia musi wynosić 14 dni, w innych zaś wypadkach ustawa nie nakazuje wyznaczania terminu przy wezwaniu, wprowadzając jedynie ograniczenie, że eksmisja nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 7 dni od doręczenia wezwania do dobrowolnego opróżnienia.

Omawiany przepis dotyczy wypadków eksmisji na podstawie decyzji władz administracyjnych odnoszących się do usunięcia z części lokalu i innych decyzji wydanych nie na podstawie rozdziału V prawa lokalowego, lecz na podstawie decyzji o przekwaterowaniu osób z lokali w miejscowościach, w których nie wprowadzono publicznej gospodarki lokalami, celem przekazania tych lokali urzędowi, instytucjom itd., potrzebującym niezbędnie tych lokali (art. 61 ust. 1 pkt 2 prawa lokalowego), oraz decyzji o usunięciu z mieszkania służbowego (art. 64 prawa lokalowego i § 13 rozp. o mieszkaniach służbowych).

Natomiast w razie wdarcia się do lokalu lub samowolnego zajęcia go w inny sposób (np. za zgodą najemcy, który opuszcza mieszkanie) tryb postępowania jest przewidziany w art. 60 prawa lokalowego. Organ do spraw lokalowych przeprowadza wówczas eksmisję w ten sposób, że usuwa bezzwłocznie sprawcę z mieszkania. Nie jest wymagane w takich wypadkach ani uprzednie wezwanie, ani określenie terminu, ani obowiązkowe wstrzymanie się z eksmisją do upływu pewnego czasu. Wynika to z użycia przez ustawę słowa „bezzwłocznie”. Z tego nakazu bezzwłocznego przeprowadzenia eksmisji i bez zachowania żadnych formalności wynika też, że przy eksmisji nie potrzeba w tych wypadkach zachowania przepisów nakazanych przez ustawę o egzekucji administracyjnej (Dz.U. z 1966 r. Nr 24). W szczególności nie ma potrzeby wysłania upomnienia przed przystąpieniem do eksmisji (art. 14 § 1 ustawy).

W konsekwencji nie potrzeba też doręczenia postanowienia o wezwaniu do dobrowolnego opróżnienia lokalu. Natomiast również i w tych wypadkach egzekutor ma obowiązek doręczenia tytułu wykonawczego, który może zawierać postanowienie o zastosowaniu środka egzekucyjnego (art. 31 ustawy). W każdym razie postanowienie o zastosowaniu środka egzekucyjnego musi być doręczone § 2 art. 31 ustawy). Tytuł wykonawczy powinien zawierać dane wymienione w art. 26 ustawy, może zaś być wystawiony przez sam organ egzekucyjny (art. 25 § 2 ustawy).

---

<sup>8</sup> Komentator prawa lokalowego (patrz. J. Prokopczuk: Prawo lokalowe) wymienia także inne wypadki, powołując się na art. 50 i 60 prawa lokalowego. Osobiście uważam, że wypadki te nie są objęte trybem postępowania przepisany w art. 48 prawa lokalowego, gdyż nie spełniają wszystkich warunków tego artykułu (np. nie odnoszą się do opróżnienia całego lokalu, a tylko jego części), natomiast art. 60 prawa lokalowego dotyczy zupełnie innego stanu faktycznego.

Egzekutor ma obowiązek pouczenia eksmitowanego o przysługującym mu prawie wniesienia zarzutów przeciwko egzekucji (art. 31 § 1 ustawy) i o terminie, do upływu którego zarzuty mogą być wniesione. Należy też przyjąć, że w tym wypadku przysługuje eksmitowanemu prawo wniesienia zarzutów (art. 33) i zażalenia (art. 33 § 3 ustawy). Wniesienie zarzutów nie wstrzymuje egzekucji, tak samo wniesienie zażalenia (art. 34). W uzasadnionych wypadkach egzekucję może wstrzymać organ egzekucyjny, egzekutor lub organ powołany do rozpatrzenia zażalenia (art. 34). Eksmitowanemu nie można odmówić prawa wniesienia zarzutów lub zażalenia, chociaż przyczyny, na których zarzuty można oprzeć, są w tym wypadku bardzo ograniczone. Odpada w zupełności — jako przyczyna zarzutów — niedoręczenie upomnienia, ponieważ w tym wypadku eksmisji upomnienie nie jest wymagane (patrz wyżej).

Może się jednak zdarzyć, że ktoś, kto zajął samowolnie lokal, uzyskał przydział po zajęciu samowolnym (na skutek podania złożonego wcześniej), albo że np. organ egzekucyjny w swej gorliwości usunął eksmitowanego nie tylko z mieszkania samowolnie zajętego, ale także z lokalu położonego obok, który eksmitowany zajmował prawnie na podstawie przydziału. W tym wypadku eksmitowany może korzystać z przepisów art. 32 pkt 1, 2 lub pkt 3 ustawy.

Jeżeli chodzi o dwa pozostałe tryby postępowania egzekucyjnego, tj. o tryby określone w art. 48 i 78 prawa lokalowego, to na pytanie, czy mają wówczas zastosowanie przepisy ustawy o egzekucji administracyjnej dotyczące postępowania — należy odpowiedzieć twierdząco, z drobnym tylko zastrzeżeniem. Zastrzeżenie to dotyczy upomnienia. Przepisy art. 48 i 78 prawa lokalowego nakazują organowi egzekucyjnemu wezwać osobę obowiązaną do dobrowolnego opróżnienia. Należy przyjąć, że to wezwanie stanowi upomnienie i że ponownego upomnienia nie potrzeba.

Ustawa w art. 14 § 1 przewiduje zaniechanie upomnienia w wypadkach, gdy przepisy tak stanowią. Należy przyjąć, że przy eksmisji wypadek taki zachodzi. Dodatkowe upomnienie po wezwaniu do dobrowolnego opróżnienia wydaje się zbędne i przeciągnęłoby niepotrzebnie postępowanie.<sup>9</sup> Natomiast inne przepisy postępowania, jak np. przepisy art. 31 i 140 ustawy, powinny być stosowane, gdyż art. 48 i 78 prawa lokalowego normuje postępowanie tylko fragmentarycznie — w przeciwieństwie do art. 60 prawa lokalowego, który, jak już zaznaczono wyżej, normuje sposób postępowania wyczerpująco.

Należy jeszcze zastanowić się nad tym, jaki jest stosunek art. 140 ustawy do art. 31 tej ustawy.

Art. 140 ustawy dotyczy czynności egzekutora przy eksmisji z lokalu, jest więc przepisem szczególnym, gdy tymczasem przepis art. 31 ustawy odnosi się do wszystkich egzekucji prowadzonych w trybie administracyjnym. Art. 140 ustawy nakazuje egzekutorowi doręczenie zobowiązanemu tytułu wykonawczego w odpisie i postanowienie o wezwaniu do wykonania obowiązku opróżnienia lokalu, określonego w tytule wykonawczym, z zagrożeniem, że w razie niewykonania obowiązku zostanie zastosowany środek egzekucyjny w celu opróżnienia lokalu. Natomiast art. 31 ustawy nakazuje egzekutorowi nadto doręczyć zobowiązanemu postanowienie o zastosowaniu środka egzekucyjnego. Wynika z tego, że egzekutor przy eksmisji powinien doręczyć eksmitowanemu nie tylko odpis tytułu wyko-

<sup>9</sup> Instrukcja Min. Gospodarki Komunalnej z 4 stycznia 1967 r. nakazuje jednak wezwać dłużnika do dobrowolnego opróżnienia. Wezwanie wystosowuje wierzyciel (§ 4 instrukcji). W razie niezastosowania się dłużnika, wezwanie wraz z dowodem doręczenia otrzymuje egzekutor, który wyznacza ponowny termin do opróżnienia.

nawczego z klauzulą o skierowaniu tytułu do egzekucji i postanowienie o zastosowaniu środka egzekucyjnego, ale także postanowienie o wezwaniu do wykonania obowiązku opróżnienia lokalu z zagrożeniem, że w razie niewykonania zostanie zastosowany środek egzekucyjny.

Sądzę, że wyrażenie „postanowienie o wezwaniu do wykonania” nie zostało użyte właściwie i że może ono zdezorientować zarówno organ egzekucyjny, jak i egzekutora. Należałoby raczej użyć słowa „adnotacja”, jak to określa art. 67 k.p.a., ale adnotacji tej nie doręczać, a tylko się na nią powołać. Postanowienie w rozumieniu k.p.a. (art. 106 § 2) dotyczy poszczególnych zagadnień wyłaniających się w toku postępowania, a nie rozstrzygających o istocie sprawy. Tak np. postanowieniem rozstrzyga się zagadnienie, czy zawiesić postępowanie administracyjne (art. 90 k.p.a.), czy przywrócić termin uchybiony (art. 55 k.p.a.). Natomiast wezwanie do wykonania obowiązku opróżnienia lokalu nie rozstrzyga żadnego zagadnienia; jest ono zarządzeniem, czynnością administracyjną nie będącą ani decyzją, ani postanowieniem. Stwierdzenie wydania i doręczenia takiego zarządzenia nie wymaga spisania protokołu (art. 62 k.p.a.); wystarcza inne utrwalenie na piśmie tej czynności, tj. wysłanie wezwania do dobrowolnego opróżnienia i dowód doręczenia tego wezwania.

Moim zdaniem nawet adnotacja, o której mówi art. 67 k.p.a., jest zbyteczna, jeżeli doręczenie wezwania do opróżnienia znajduje się w aktach (zdanie ostatnie art. 62 k.p.a.). Z tych powodów uważam warunek okazania postanowienia o wezwaniu do wykonania obowiązku opróżnienia za zbyteczny *pro lege ferenda* ponieważ przepis ten ma charakter raczej biurokratyczny; jest on zbędny, gdyż eksmitowany otrzyma z reguły takie wezwanie i ma wiadomość o tym, że organ wezwał go do opróżnienia. Gdyby jednak nie doręczono mu takiego wezwania i nie miał o nim wiadomości, to w tym wypadku przysługuje mu prawo wniesienia zarzutów przeciw egzekucji, tak jakby nie doręczono mu upomnienia (art. 32 pkt 6 ustawy o egz. admin.).

Powyższy środek (i ewentualne zażalenie w razie nieuwzględnienia zarzutów) przysługuje eksmitowanemu nawet wtedy, gdy egzekutor doręczył mu postanowienie o wezwaniu, jeżeli eksmitowany wezwania tego nie otrzymał np. z powodu wyjazdu, pobytu w szpitalu, służby wojskowej, oraz chociażby doręczenie wezwania w formie zastępczej było prawidłowe z punktu widzenia przepisów procesowych (art. 40 i 41 k.p.a.).

Egzekutor przy przeprowadzaniu eksmisji ma liczne obowiązki: powinien doręczyć eksmitowanemu odpis tytułu wykonawczego, który musi być zaopatrzony klauzulą organu administracyjnego o skierowaniu tytułu do egzekucji, a gdy chodzi o wyrok sądowy, to tenże wyrok opatrzony klauzulą wykonalności; egzekutor musi też doręczyć eksmitowanemu postanowienie o zastosowaniu środka egzekucyjnego (art. 31 § 1 i § 2 ust. o egzek. admin.). Ma on również obowiązek pouczyć eksmitowanego o prawie wniesienia zarzutów przeciw egzekucji i o terminie, w jakim zarzuty mogą być wniesione (art. 32). Egzekutor może też rozstrzygnąć zagadnienie, czy wobec zarzutów wniesionych przez eksmitowanego można wstrzymać postępowania (art. 34). Po co więc wkładać jeszcze na niego obowiązek doręczenia postanowienia o wezwaniu do wykonania. Czy wezwanie do wykonania będzie ujęte w formę postanowienia (niewłaściwą), czy też w formę adnotacji albo czy doręczenie wezwania do opróżnienia będzie widoczne z dowodu doręczenia — zawsze eksmitowanemu przysługuje prawo wniesienia zarzutów na podstawie art. 32 ustawy o egzekucji administracyjnej, jeżeli mu wezwania nie doręczono albo jeżeli o nim nie wiedział. Jeżeli zaś wiedział o tym wezwaniu, to

postanowienie o wezwaniu jest zbyt czyste, zwiększa ono bowiem tylko niepotrzebnie czynności organu egzekucyjnego. Ponieważ jednak przepis ten obowiązuje, więc organy egzekucyjne powinny stosować się do niego. Sądzę jednak, że w przyszłości przepis ten powinien być uchylony.

Z innych przepisów dotyczących eksmisji przeprowadzanej przez organ administracji należy zwrócić uwagę na przepis art. 144 ustawy o egzekucji administracyjnej, który nadaje organowi egzekucyjnemu prawo sprzedaży ruchomości eksmitowanego usuniętych z lokalu i oddanych na przechowanie lub skład, jeżeli koszty przechowania mogą przewyższyć wartość rzeczy. Sprzedaż odbywa się według zasad sprzedaży egzekucyjnej ruchomości podanych w art. 103 i 104 ustawy o egzek. admin. Natomiast przy egzekucji przeprowadzonej przez komornika sprzedaż ruchomości zarządza sąd, gdy dłużnik nie odbierze ruchomości usuniętych z lokalu i oddanych na przechowanie. Koszty przechowania i wartości rzeczy nie mają znaczenia; warunkiem zarządzenia sprzedaży jest tylko nieodebranie rzeczy przez dłużnika mimo wezwania dozorca do odebrania. Sąd przed zarządzeniem sprzedaży powinien jednak przesłuchać dłużnika, a sprzedaż zarządza nie z urzędu, lecz na wniosek dozorca, gdy tymczasem przy egzekucji administracyjnej (eksmisji przeprowadzonej przez organ administracji) sprzedaż może być zarządzona z urzędu i bez przesłuchania dłużnika.

JAN PALATYŃSKI

## W bardzo ważnej sprawie

Problematyka poruszona przez autora ma szerszy aspekt, gdyż dotyczy w równej mierze spraw cywilnych, a przede wszystkich współdziałania adwokatury „w zakresie ochrony porządku prawnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej” (art. 2 u. o u.a.).

Jako jeden ze współczynników wymiaru sprawiedliwości adwokatura pragnie swoje obowiązki wykonywać efektywnie, korzystać ze swych uprawnień w pełni, nie unikając też ciężącej na niej odpowiedzialności. Ten kapitalny problem redakcja zamierza poddać szerszej dyskusji i uprzejmie zaprasza Czytelników do wypowiedzi.

Redakcja

Ustawa z dnia 27.XI.1961 r. o zmianie przepisów postępowania karnego ograniczyła wydatnie właściwość rzeczową sądów wojewódzkich, przenosząc znaczną część spraw rozpoznawanych według przepisów dotychczasowych w pierwszej instancji wyłącznie przez sądy wojewódzkie — do właściwości sądów powiatowych.

Jednym z ważniejszych celów tej reformy było uwolnienie Sądu Najwyższe-