

Antoni Filcek

Obowiązek dostarczenia mieszkania zastępczego osobom eksmitowanym z lokali nie podlegających prawu lokalowemu

Palestra 12/9(129), 45-48

1968

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

1.

ANTONI FILCEK

Obowiązek dostarczenia mieszkania zastępczego osobom eksmitowanym z lokali nie podlegających prawu lokalowemu

(Na marginesie artykułu K. Danka pt.: O egzekucji decyzji i wyroków nakazujących eksmisję, „Palestra” nr 9 z 1967 r., str. 33)

Z dużym zainteresowaniem przeczytałem artykuł adwokata K. Danka na temat egzekucji decyzji i wyroków nakazujących eksmisję, stanowiący wnikliwie i wszechstronnie opracowany przyczynek do lepszego poznania jednego z ważniejszych dla praktyki wycinków postępowania egzekucyjnego.

Zgadzam się z autorem co do większości przedstawionych w artykule poglądów. Natomiast zastrzeżenia budzi stanowisko autora w kwestii zakresu kompetencji komornika sądowego do wykonywania orzeczeń nakazujących opróżnienie lokali oraz — w szczególności — krytyka praktyki tych komorników, którzy uzależniają wykonanie orzeczeń eksmisyjnych od zapewnienia osobom eksmitowanym pomieszczenia zastępczego.

Autor uważa, że komornik sądowy właściwy jest do przeprowadzenia eksmisji na podstawie orzeczenia sądowego w dwóch wypadkach (str. 37): 1) kiedy lokal nie podlega prawu lokalowemu zgodnie z art. 1 ust. 2 i 3 prawa lokalowego, 2) kiedy lokal, z którego ma nastąpić eksmisja, leży w miejscowości, gdzie nie wprowadzono publicznej gospodarki lokalami.

Trudno zgodzić się z postulowaną przez autora kompetencją komornika w odniesieniu do lokali wymienionych w drugim wypadku. Zarówno bowiem art. 1046 § 4 k.p.c., jak i art. 77 prawa lokalowego przewidują administracyjny tryb opróżnienia wszystkich lokali podlegających prawu lokalowemu, a więc bez względu na to, czy na danym terenie obowiązuje publiczna gospodarka lokalami. Art. 1046 § 4 k.p.c. stanowi o tym *expressis verbis*, a jeśli chodzi o prawo lokalowe, to na taką wykładnię wskazuje systematyka jego przepisów. Mianowicie art. 77 nie mieści się w rozdziale V prawa lokalowego, który dotyczy publicznej gospodarki lokalami, lecz w odrębnym rozdziale XII, który zawiera postanowienia egzekucyjne i odnosi się do wszystkich lokali podległych prawu lokalowemu. A zakres obowiązywania prawa lokalowego, jak słusznie wywodzi autor, jest pojęciem szerszym od pojęcia publicznej gospodarki lokalami.

W rezultacie więc nie komornik, lecz organy administracyjne są właściwe do

wykonywania orzeczeń sądowych nakazujących opróżnienie lokali podlegających prawu lokalowemu — również gdy są one położone w miejscowościach nie objętych publiczną gospodarką lokalami (np. w małych miastach, osiedlach, lub nawet w podlegających podatkowi od nieruchomości budynkach położonych na terenie gromad wiejskich).*

Do napisania niniejszych uwag skłoniła mnie jednak przede wszystkim bezzasadna krytyka praktyki tych komorników, którzy uzależniają wykonanie orzeczeń sądowych o opróżnieniu lokali nie podlegających prawu lokalowemu od zapewnienia osobom eksmitowanym, pomieszczenia zastępczego. Autor utrzymuje, że powyższa praktyka nie ma podstawy prawnej i że opiera się na pozaprawnym argumentacie, iż „nie można wyrzucić na ulicę eksmitowanego”. Stanowisko adw. Danki zostało już podchwyczone przez niektórych adwokatów.

Otóż stanowisko adw. Danki było błędne już w chwili pisania przez niego artykułu i jest ono błędne również obecnie wskutek przeoczenia przez autora obowiązujących w tej kwestii przepisów, a mianowicie § 76 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 26.X.1962 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 58, poz. 284), wydanego na podstawie delegacji zawartej w art. IX pkt 1 i 4 przepisów wprowadzających prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz. U. z 1932 r. Nr 93, poz. 804 z późniejszymi zmianami) a obowiązującego na podstawie art. X § 2 przep. wprov. nowy k.p.c. do dnia 24.IV.1968 r., kiedy to weszło w życie zapowiedziane w art. 772 k.p.c. nowe rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9.III.1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52), regulujące omawianą materię w § 151.

Przeoczony przepis § 76 rozporządzenia z 26.X.1962 r. miał brzmienie następujące:

- „1) Wykonanie tytułu wykonawczego nakazującego eksmisję dłużnika z lokalu mieszkalnego może nastąpić dopiero po upewnieniu się przez komornika, że dłużnik ma zapewnione pomieszczenie zastępcze lub może powrócić do pomieszczenia, w którym dotychczas zamieszkiwał.
- 2) W razie choroby dłużnika, członka jego rodziny lub domownika komornik wezwie lekarza celem stwierdzenia, czy wykonanie eksmisji może się odbyć bez oczywistej szkody dla stanu zdrowia chorego, i postąpi stosownie do okoliczności”.

Stanowiący odpowiednik cytowanego przepisu paragraf 151 nowego rozporządzenia z dnia 9.III.1968 r. w sprawie czynności komorników jest niemal dosłownym powtórzeniem dawnego przepisu (dodano jedynie określenie lokalu jako takiego, który nie podlega przepisom prawa lokalowego) i rodzi w praktyce te same wątpliwości co dawny przepis, a to z racji swych niekategorycznych i bezosobowych sformułowań.

W odróżnieniu od art. 78 ust. 2 prawa lokalowego, który obciąża wnioskodawcę obowiązkiem dostarczenia pomieszczenia zastępczego dla osoby eksmitowanej, paragraf 151 ust. 1 rozporządzenia z 9.III.1968 r. adresowany jest do komornika i nie mówi o tym, kto ma zapewnić osobie eksmitowanej pomieszczenia zastępcze. Poza wypadkami, w których eksmitowany sam sobie wyszuka takie pomieszczenie (co z reguły nie wymaga prowadzenie egzekucji, gdyż usuwa się on wówczas zazwyczaj dobrowolnie do znalezionej pomieszczenia), obowiązek ten

* Por. orzeczenie Sądu Wojewódzkiego dla m. st. Warszawy z dnia 18.IX.1965 r. II Cz 120/65 z pozytywną glosą E. W e n g e r k a (PiP nr 1 z 1967 r., s. 161—165).

obciąża w praktyce wnioskodawcę, gdyż właśnie jemu zależy na wykonaniu wyroku eksmisyjnego.

Co z kolei ma oznaczać „zapewnienie” pomieszczenia zastępczego? Z pewnością obejmuje ono dostarczenie zastępczego pomieszczenia przez wnioskodawcę, jeśli dysponuje on takim pomieszczeniem. Przeważnie jednak wnioskodawca nie posiada zastępczego pomieszczenia dla osoby eksmitowanej. Czy wystarczy wówczas wyszukać i wskazać komornikowi zastępcze pomieszczenie, ewentualnie wraz z oświadczeniem jego właściciela o gotowości wynajęcia tego pomieszczenia? Uważam, że tak. Praktyka wskazuje jednak, że osoby eksmitowane nawet w takich sytuacjach nie kwapią się z zawarciem umowy najmu pomieszczenia z jego właścicielem, zaskaniając się w szczególności zbyt wygórowanym czynszem, który w stosunku do lokali nie podlegających prawu lokalowemu nie jest, jak wiadomo, reglamentowany, lecz pozostawiony umowie stron. Niektórzy jednak komornicy odstępują wówczas od egzekucji wobec niezapewnienia osobie eksmitowanej pomieszczenia zastępczego. Nie uważam, żeby obowiązek wnioskodawcy miał sięgać tak daleko, iż powinien on w trybie art. 393 k.c. zawrzeć z właścicielem pomieszczenia zastępczego umowę najmu tego pomieszczenia na rzecz osoby eksmitowanej. Dłużnikiem umówionego czynszu z tej umowy pozostawałby przecież wobec wynajmującego wnioskodawca, który musiałby w drodze odrębnych procesów dochodzić zwrotu zapłaconego czynszu od osoby eksmitowanej z tytułu jej bezpodstawnego wzbogacenia się, dopóki osoba ta nie zechciałaby sama przejąć wobec wynajmującego obowiązków najemcy pomieszczenia.

Wątpliwości budzi również usunięcie osoby eksmitowanej do pomieszczenia, w którym dotychczas zamieszkiwała. Jest ono uzależnione od upewnienia się przez komornika, czy osoba eksmitowana może powrócić do tego pomieszczenia. Ponieważ z reguły sprzeciwiają się temu aktualni posiadacze tego pomieszczenia, przeto komornicy uznają, że takiej możliwości nie ma — i chyba słusznie, gdyż omawiany przepis nie jest skierowany do osób trzecich, lecz adresowany wyłącznie do osoby eksmitowanej.

Powyższe i inne wątpliwości (jak np. czy pomieszczenie zastępcze musi się znajdować w tej samej miejscowości co poprzednio zajmowany lokal) znane były praktyce i mogły być usunięte przy redagowaniu nowego rozporządzenia w sprawie czynności komorników przez odpowiednio jasny i jednoznaczny przepis. Niestety, z okazji nie skorzystano, aczkolwiek w dyskusji prowadzonej w sądach nad projektem nowego rozporządzenia w sprawie czynności komorników zwracano uwagę na taką potrzebę, wychodząc z założenia, że rozporządzenie o czynnościach komorników powinno zawierać przepisy jasne i wyraźne, które ułatwiałyby komornikom ich trudną pracę bez potrzeby łamania sobie głowy nad wykładnią trudnych i niejasnych przepisów.

Podzielając uwagi autora o uporczywym i złośliwym utrudnianiu egzekucji przez wiele osób eksmitowanych, postulować należy, aby omawiany przepis (§ 151) interpretowany był przez komorników i sądy w sposób uwzględniający w równej mierze interesy obu stron.

Ponieważ, jak uczy dotychczasowe doświadczenie, wyszukanie pomieszczenia zastępczego bez udziału w tym zainteresowanego dłużnika jest bardzo trudne, przeto w wypadku, gdy wnioskodawca nie jest w stanie zapewnić osobie eksmitowanej pomieszczenia zastępczego, a ona sama nie kwapi się z opuszczeniem zajmowanego lokalu, można próbować środków pośrednich, które czasem skłaniają osobę eksmitowaną do opuszczenia zajmowanego pomieszczenia. Do środ-

ków takich należy np. powództwo o odszkodowanie za bezprawnie zajmowany lokal (przy czym może ono przekraczać pobierany dotychczas czynsz, jeżeli wynajmujący wykaże, że mógłby uzyskać od innych najemców czynsz wyższy) lub żądanie od komornika częściowego wykonania orzeczenia eksmisyjnego i pozostawienie osobie eksmitowanej jedynie niezbędnego minimum pomieszczeniowego.

2.

ALEKSANDER UJEJSKI

Uwagi do dyskusji w sprawie odpowiedzialności cywilnej adwokatury za szkody wyrządzone przy udzielaniu pomocy prawnej

I. Artykuł adw. Garlickiego pt.: Odpowiedzialność adwokatury za szkodę wyrządzoną przy udzielaniu pomocy prawnej („Palestra” nr 9/67, s. 3 i nast.), jak się wydaje, wyzwoli — wprawdzie dość opóźnioną — szeroką dyskusję.

Taki był zresztą zamiar autora, jak to wynika wprost z treści artykułu.

Ostatnio ukazały się już pierwsze jaskółki zwiastujące tę dyskusję w postaci odczytów organizowanych przez niektóre rady adwokackie oraz w postaci artykułów (patrz polemikę adw.: Affendy, Weinerta i Mazura, „Palestra” nr 4/68, str. 88 i nast.).

Nie wątpię, że dyskusja ta będzie nadal trwać, że będzie się jeszcze pogłębiać, gdyż dotyczy ona ważnego wycinka życia zawodowego i społecznego. Przedmiotem jej jest nie tylko zagadnienie określenia, kto ponosi odpowiedzialność za szkodę (zespoły czy ich członkowie), ale także kwestia sposobu pokrywania szkód (przez zespoły czy rady adwokackie) oraz sprawa regresu do sprawcy szkody. Ponadto u źródła tej dyskusji powinno leżeć zagadnienie konieczności wynagrodzenia każdej szkody wyrządzonej obywatelowi na skutek nieudolnego wykonania zlecenia przez zespół adwokacki (oczywiście również przez adwokata indywidualnie praktykującego).

Dyskusja bez wątpienia spowoduje to, co przewiduje w swym artykule adw. Garlicki, mianowicie możliwość zwiększenia się procesów odszkodowawczych przeciwko zespołom, a to wobec wzrostu ogólnej kultury prawnej i większego obycia się obywateli z regułami prawa.