



Prawo do ochrony przed eksmisją na bruk jest prawem człowieka

Warszawa, 9 sierpnia 2011 r.

Andrzej Starczewski

Kancelaria Sprawiedliwości Społecznej

Marek Jasiński

Komitet Obrony Lokatorów

Jakub Grzegorzczak

Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów



Groźba powrotu eksmisji na bruk (I)

- W wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 4 listopada 2010 r. (**Sygn. akt K 19/06**), 17 listopada br. utraci moc art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego, który gwarantował każdej eksmitowanej osobie ochronę przed eksmisją na bruk w postaci tzw. „pomieszczenia tymczasowego”.
- TK uznał przepisy o pomieszczeniach tymczasowych za nieprecyzyjne i niedokładnie określone – przede wszystkim z powodu braku jednoznacznego stwierdzenia kto odpowiada za dostarczenie pomieszczenia tymczasowego osobie eksmitowanej: gmina, wierzyciel, czy sam eksmitowany.



Groźba powrotu eksmisji na bruk (II)

- **Wyrok TK nie stanowi jednak podstawy do przywrócenia „eksmisji na bruk”**, jak czytamy w uzasadnieniu: *Natychmiastowe wyeliminowanie zaskarżonej regulacji z porządku prawnego spowodowałoby dopuszczalność wykonania eksmisji z lokalu mieszkalnego bez ustalenia, że dłużnikowi przysługuje lokal lub pomieszczenie, do którego może nastąpić przekwaterowanie albo bez zapewnienia pomieszczenia tymczasowego. Takiego stanu rzeczy nie można pogodzić zarówno ze standardami konstytucyjnymi, jak i prawnomiędzynarodowymi*
- Rząd oraz Parlament zostały zobowiązane do dokonania w przeciągu 12 miesięcy *zmian ustawowych przywracających stan zgodności z Konstytucją*.
- Do dnia dzisiejszego **nie doszło jednak do nowelizacji KPC**, a propozycja Ministerstwa Sprawiedliwości wg. której *na wniosek komornika gmina wskaże pomieszczenie tymczasowe dla eksmitowanego, ale na nie dłużej niż sześć miesięcy nie stanowi wystarczającej ochrony przed eksmisją na bruk*.



Dotychczasowa ochrona przed eksmisją (I)

- **Moratorium zimowe** – eksmisji nie wykonuje się w okresie od 1 listopada do 31 marca każdego roku (można je wykonywać tylko do innego lokalu).

Lokal socjalny - może być lokalem o obniżonym standardzie, ale musi nadawać się do zamieszkania, a powierzchnia użytkowa na osobę nie może być mniejsza niż 5 m² (w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego jest to minimum 10 m²); lokal socjalny wynajmuje się na czas określony

- **Obowiązek** przyznania lokalu socjalnego przez sąd wobec lokatorów z zasobów gminnych, TBS i spółdzielni ma zastosowanie wobec 6 kategorii osób: kobiet w ciąży, małoletnich niepełnosprawnych lub ubezwłasnowolnionych, osób obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej, osób bezrobotnych oraz osób uprawnionych do lokalu socjalnego na podstawie uchwały rady gminy;
- **Możliwość** (fakultatywna) przyznania przez sąd prawa do lokalu socjalnego wobec lokatorów z zasobów prywatnych – sąd orzeka na podstawie *dotychczasowego korzystania z lokalu oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej*;



Dotychczasowa ochrona przed eksmisją (II)

Pomieszczenie tymczasowe - musi **nadawać się do zamieszkania**, znajdować się w tej samej miejscowości co lokal z którego dokonuje się eksmisji, a powierzchnia użytkowa musi wynosić **minimum 5 m² na osobę**. Ponadto powinno ono:

- posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby pomieszczenia te znajdowały się poza budynkiem;
 - posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne;
 - posiadać możliwość ogrzewania;
 - posiadać niezawilgocone przegrody budowlane;
 - zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.
-
- Prawo do pomieszczenia tymczasowego przysługuje (do 17.11.2011r.) wszystkim eksmitowanym – z wyjątkiem osób wynajmujących lokale w trybie „najmu okazjonalnego” (w ich przypadku możliwa jest eksmisja na bruk).
 - Pomieszczenie tymczasowe może wskazać gmina, wierzyciel lub sam eksmitowany. Nieprecyzyjne są jednak zasady najmu (minimalny okres trwania, ochrona przed eksmisją z pomieszczenia tymczasowego).



**EKSMISJE
STOP**

Dlaczego dotychczasowa ochrona przed eksmisją jest niewystarczająca? (I)

- **Prawo do lokalu socjalnego mają tylko niektórzy lokatorzy, a w wielu wypadkach, sądy arbitralnie orzekają o braku uprawnień do lokalu socjalnego: W roku 2009 na 21 476 wyroków eksmisyjnych w prawie połowie spraw (9 645) sądy orzekały o braku prawa do lokalu socjalnego.**
- **Pomieszczenia tymczasowe są „rozłożeniem eksmisji na raty” – najczęstszą praktyką jest wynajmowanie przez wierzyciela na miesiąc lub kilka miesięcy pokoju w hotelu robotniczym, a następnie dokonywanie eksmisji na bruk - eksmitowani do pomieszczeń tymczasowych tracą status najemcy, więc można ich eksmitować na bruk;**
- **Eksmisja na bruk jest dopuszczona w ramach „najmu okazjonalnego”.**



Dlaczego dotychczasowa ochrona przed eksmisją jest niewystarczająca? (II)

- Nieprecyzyjna definicja „pomieszczenia tymczasowego” powoduje, że eksmisji dokonuje się do magazynów, kotłowni, hoteli robotniczych lub noclegowni dla bezdomnych. Zdarza się, że konsekwencją takich eksmisji jest śmierć lokatora (przykład: **Warszawa, ul. Oboźna 7** – lokatora eksmitowano do pomieszczenia tymczasowego w kotłowni, po upływie 2 miesięcy wyrzucono na ulicę. Po kilku dniach znaleziono go martwego na klatce schodowej)
- Wiele miast (Bydgoszcz, Józefów, Poznań, Gdańsk) tworzy lub planuje tworzyć **osiedla kontenerów socjalnych** - ulokowane na peryferiach miast osiedla złożone w całości z kontenerów z blachy falistej, w których władze samorządowe umieszczają lokale socjalne.
- W ramach nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, **Ministerstwo Infrastruktury planuje zniesienie katalogu osób, którym sąd musi przyznać prawo do lokalu socjalnego.**



Dlaczego dotychczasowa ochrona przed eksmisją jest niewystarczająca? (III)



Osiedle kontenerów socjalnych w Bydgoszczy



Kraków (2.09.2009) – Policja rozbija blokadę eksmisji do „pomieszczenia tymczasowego” umieszczonego w magazynie pod miastem



Ochrona przed eksmisją a prawa człowieka (I)

Art. 25 Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka stwierdza:

Każdy człowiek ma prawo do stopy życiowej zapewniającej zdrowie i dobrobyt jego i jego rodziny, włączając w to wyżywienie, odzież, mieszkanie, opiekę lekarską i konieczne świadczenia socjalne, oraz prawo do ubezpieczenia na wypadek bezrobocia, choroby, niezdolności do pracy, wdowieństwa, starości lub utraty środków do życia w inny sposób od niego niezależny.

Komitet Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych ONZ wskazuje, że określając poziom realizacji tego prawa, należy brać pod uwagę m.in. **ochronę lokatorów przed przymusowymi eksmisjami** i innymi wykroczeniami przeciwko prawom mieszkaniowym oraz **odpowiedni standard mieszkań** zapewniający odpowiednią przestrzeń życiową oraz chroniących przed zimnem, wilgocią, gorącem, deszczem, wiatrem i innymi zagrożeniami dla zdrowia



Ochrona przed eksmisją a prawa człowieka (II)

Prawo każdego obywatela do mieszkania jest też szczególnie zaakcentowane w **Karcie Praw Społecznych** (Zrewidowanej Europejskiej Karcie Społecznej)

Art. 31 Karty zobowiązuje państwa-sygnatariuszy do:

1. popierania dostępu do mieszkań o odpowiednim standardzie,
2. zapobiegania i ograniczania bezdomności, oraz
3. wspierania osób niemających dostatecznych środków materialnych poprzez uczynienie kosztów mieszkań dostępnymi dla nich.

Konsekwencją art. 31 jest przyznanie każdemu prawa do mieszkania.

Polska podpisała ZEKS 25 października 2005 r., ale do dnia dzisiejszego dokument ten nie został ratyfikowany.



Brak działań wspierających prawo do dachu nad głową (I)

Brak wystarczającej ochrony przed eksmisją wynika także z zaniedbań władz państwowych i samorządowych w dziedzinie polityki mieszkaniowej:

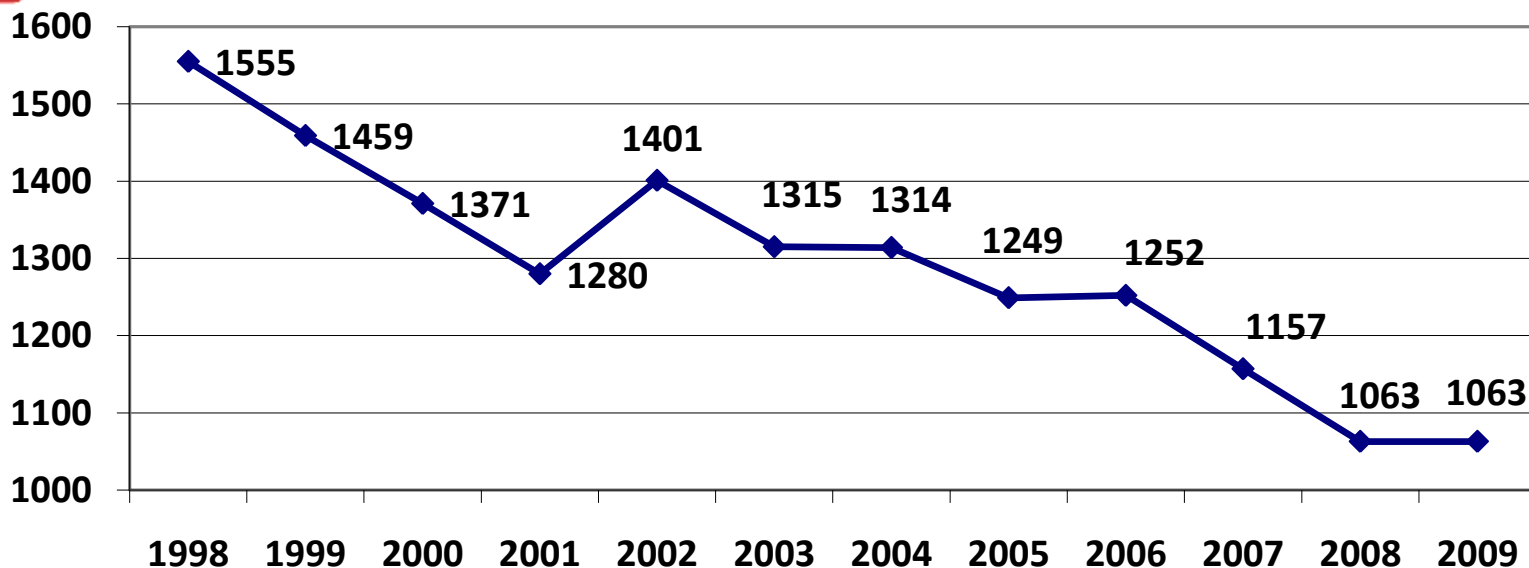
- W latach 1991 – 2005 nastąpił **radykałny spadek wydatków budżetowych na cele mieszkaniowe, z 5,1% do 0,4%**.
- Wydatki na cele mieszkaniowe spadały z poziomu 8 684 000 w 2007 r. (0,7% wydatków sektora finansów publicznych) do poziomu 8 493 100 zł (0,6%) w 2010 roku.
- W wyniku prowadzonej przez gminy polityki zarządzania zasobem komunalnym (prywatyzacja i reprivatyzacja), w latach 1993-2002 liczba mieszkań komunalnych spadła o 674 tys. (o 33%), a w latach 2003-2009 ubyło kolejne 338 tys. mieszkań.



**EKSMISJE
STOP**

Brak działań wspierających prawo do dachu nad głową (II)

Liczba mieszkań komunalnych w Polsce w latach 1998-2009 (tys.)



Gminy budują najmniej ze wszystkich podmiotów: w okresie od 1996 do 2000 średniorocznie oddawano do użytkowania 3 tys. mieszkań komunalnych, natomiast w okresie od 2000 do 2009, średnioroczna liczba oddawanych do użytku mieszkań komunalnych zmniejszyła się do 2,9 tys. mieszkań. **Nowe inwestycje nie pokrywały ubytków wywołanych procesami prywatyzacji i reprivatyzacji.**



**EKSMISJE
STOP**

Brak działań wspierających prawo do dachu nad głową (III)

Problemy społeczne związane z eksmisjami są także pogłębiane przez trwającą reprivatyzację (zwrot znacjonalizowanych nieruchomości przedwojennym właścicielom, ich spadkobiercom lub osobom, które wykupiły roszczenia):

Dla lokatorów, konsekwencje reprivatyzacji to:

- Drastyczna podwyżka czynszu (brak regulacji czynszu w zasobach prywatnych),
- Zagrożenie wypowiedzeniem umowy najmu,
- Zagrożenie nielegalnymi praktykami (odcinanie mediów, pozbawianie dostępu do wspólnych pomieszczeń takich jak piwnice czy strychy etc.)

Przekazując budynki osobom prywatnym, władze niektórych miast (m.in. Warszawy) stosują art. 678 Kodeksu Cywilnego (przekazanie umowy najmu), jednak nie zapewniają lokatorom lokali zamiennych, chociaż wydaje się to uzasadnione ponieważ zasady najmu w budynkach prywatnych i komunalnych różnią się drastycznie.



Postulaty organizacji lokatorskich

- Zagwarantowanie prawa do lokalu socjalnego każdej eksmitowanej osobie, która nie ma możliwości zamieszkania w innym mieszkaniu ani środków finansowych wystarczających na wynajęcie lub kupno mieszkania po cenach rynkowych dla danej miejscowości.
- Ratyfikacja Karty Praw Społecznych (ZEKS).
- Zwiększenia wydatków z budżetu państwa na wsparcie społecznego budownictwa czynszowego realizowanego przez podmioty działające na zasadzie *not-for-profit* oraz zapewniające mieszkania o niskim czynszu – dostępne dla osób i rodzin o niskich i średnich dochodach.
- Zwiększenie zaangażowania władz państwowych we wspieranie rozwoju samorządowego zasobu mieszkaniowego.
- Zapewnienie lokatorom budynków zwracanych przedwojennym właścicielom, ich spadkobiercom lub osobom, które wykupiły roszczenia prawa do lokalu zamiennego.



**EKSMISJE
STOP**

Kancelaria Sprawiedliwości Społecznej

<http://www.kss.vel.pl>

Komitet Obrony Lokatorów

<http://www.lokatorzy.info.pl>

Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów

<http://www.wsl.lokatorzy.pl>