

A P E L
VII Walnego Zgromadzenia
Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie
obradującego w dniach 29 maja – 3 czerwca 2015 r.
do komitetów wyborczych

Projekt inicjatywy ustawodawczej w zakresie ograniczenia
możliwości samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych – ochrona
własności lokali i miru domowego

Przedmiotowa inicjatywa ustawodawcza ma na celu wprowadzenie regulacji prawnych, które pozwolą na objęcie ochroną właścicieli (bądź inne osoby posiadające tytuł prawny do lokalu), których lokale mieszkalne zostały samowolnie zajęte przez osoby trzecie nie mające do tychże lokali tytułu prawnego. Ze zjawiskiem samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych mamy do czynienia coraz częściej, a obecne przepisy prawa sprzyjają rozprzestrzenianiu się tego niebezpiecznego zjawiska. Chronią one bardziej samowolnych posiadaczy, aniżeli właścicieli lokali mieszkalnych. Zgodnie z obecną regulacją prawną, właściciel chcąc odzyskać pełne władztwo nad lokalem mieszkalnym musi przejść przez długotrwałą procedurę sądowo-egzekucyjną, co naraża go na koszty oraz nieodwracalną szkodę.

Wskazać należy, iż w obecnej regulacji prawnej brak jest odpowiednika uchylonego przepisu art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 roku (Dz.U.1994.105.509), umożliwiającego osobom, których lokale mieszkalne zostały samowolnie zajęte, usunięcie „dzikiego lokatora” działając z pomocą policji albo straży miejskiej, pod warunkiem, iż „dziki lokator” zajmuje lokal przez okres krótszy niż trzy miesiące. W przeciwnym razie właściciel mógł żądać eksmisji „dzikiego lokatora” jedynie na drodze postępowania sądowego.

Obecnie, jedynym uprawnieniem właściciela jest złożenie do sądu pozwu o eksmisję osoby samowolnie zajmującej lokal mieszkalny, niezależnie od okresu jego samowolnego zajmowania. Brak uregulowania prawnego, pozwalającego na opróżnienie lokalu mieszkalnego bez odpowiedniego tytułu wykonawczego, jakim jest wyrok sądu, narusza istotę prawa własności, a w konsekwencji prowadzi do nieusprawiedliwionego uprzywilejowania przez ustawodawcę osób samowolnie zajmujących lokale mieszkalne kosztem właścicieli tych lokali bądź innych osób, którym przysługuje do nich tytuł prawny. Zważyć należy, iż na gruncie obowiązujących przepisów prawa nie można bez odpowiedniego tytułu wykonawczego opróżnić lokalu zajmowanego przez osobę nieuprawnioną, ponieważ zgodnie z art. 342 kodeksu cywilnego „nie wolno naruszać posiadania samowolnie, choćby posiadacz był w złej wierze”. Cytowany przepis jednoznacznie wskazuje, że nawet gdy ktoś samowolnie zajmuje lokal, przysługuje mu ochrona prawna, a w konsekwencji nie można naruszyć jego posiadania (co umożliwił uchylony przepis art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych). Możliwe jest jedynie wszczęcie postępowania sądowego (art. 222 k.c.) oraz egzekucyjnego w tym przedmiocie. Taka procedura powoduje, iż właściciele lokali mieszkalnych, chcący odzyskać swoją własność, zmuszeni są przebrnąć przez długotrwałą drogę sądową, a następnie długotrwałe postępowanie egzekucyjne, co wiąże się z dużymi kosztami, które z reguły są niezwracane, bowiem strona przeciwna – „dziki lokator” jest niewypłacalny. Praktyka pokazuje, iż samo tylko postępowanie sądowe (dwuinstancyjne) trwa co najmniej 1 rok, zaś postępowanie egzekucyjne pół roku. Powoduje to, iż właściciel nieruchomości przez co najmniej 1,5 roku narażony jest na: pokrywanie kosztów dotyczących zajętej nieruchomości, szkodę spowodowaną ograniczeniem w rozporządzaniu nieruchomością, utratę czynszu oraz, co najważniejsze, obecność dzikiego lokatora.

Ponadto ochrona posiadacza w złej wierze jest również regulowana na gruncie przepisów karnych. Wskazać trzeba ewentualne działania faktyczne właściciela lokalu (lub innej osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu) mające na celu przymusowe wyzucie z posiadania osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego (np. zmiana zamków, wyniesienie wyposażenia wbrew woli określonej osoby) może być zakwalifikowane jako przestępstwo z art. 193 K.k. Zgodnie z przedmiotowym przepisem „Kto wdziera się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku”. Przez wdarcie do cudzego lokalu rozumie się natomiast **bezprawne** wejście do cudzego domu, mieszkania, lokalu, innego pomieszczenia albo ogrodzonego terenu (tak: komentarz do art. 193 k.k. – autor A. Marek, *Kodeks karny – komentarz*). O bezprawności natomiast działania może stanowić cytowany wcześniej art. 342 k.c., przyznający ochronę prawną posiadaczowi w złej wierze.

Powyższe przepisy, przyznające większą ochronę samowolnemu posiadaczowi, aniżeli właścicielowi lokalu mieszkalnego są sprzeczne z art. 64 Konstytucji, który wskazuje, iż prawo własności jest podstawowym prawem ekonomicznym człowieka i może być ono ograniczone tylko w drodze ustawy oraz tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności.

Brak w obecnych przepisach regulacji prawnych pozwalających właścicielowi na opróżnienie lokalu z „dzikiego lokatora” bez tytułu wykonawczego oraz uprzywilejowanie pozycji „dzikiego lokatora” względem właściciela prowadzi do sytuacji, w których to coraz więcej osób może korzystać z „instytucji” samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych. Wskazać należy, iż stwarza to zagrożenie szczególnie dla kobiet samotnych oraz osób starszych, nieznających przepisów prawa, które w sposób lekomyślny i naiwny przyjmują do swojego mieszkania osobę obcą na „chwile”, która obiecując wspólną przyszłość bądź pomoc w opiece staje się „dzikim lokatorem”. Osoba chcąc pozbyć się z własnego mieszkania „dzikiego lokatora” nie może liczyć na policję bądź straż miejską, bowiem odmawiają one pomocy w usunięciu „dzikiego lokatora” bez prawomocnego tytułu wykonawczego. Szczególnie, że „dziki lokator” z reguły wskazuje, iż osoba ta sama wpuściła go do domu oraz ma świadków (osoby znajome, współuczestniczące w tym procederze), potwierdzających, iż „dziki lokator” zamieszkuje w lokalu mieszkalnym danej osoby. Właścicielom pozostaje jedynie złożenie do sądu pozwu o eksmisję „dzikiego lokatora”, który z samowolnego zajmowania lokali mieszkalnych mógł uczynić sobie stałe źródło dochodu, działając w różnych miastach. Taki „dziki lokator” może zamieszkiwać w danym lokalu mieszkalnym przez co najmniej 1,5 roku (czas trwania postępowania sądowego i egzekucyjnego), a właściciele pozostają w takich sytuacjach bezradni, bowiem nie mają tytułu wykonawczego, uprawniającego do pozbycia się „dzikiego lokatora”.

Zważywszy więc na powyższe, konieczne jest wprowadzenie takich zmian legislacyjnych, które wprowadzą do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego odpowiednik rozwiązania prawnego przewidzianego w uchylonym art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych o treści następującej:

„1. W razie samowolnego¹ zajęcia lokalu ten, którego prawo zostało naruszone, może dokonać usunięcia sprawcy, działając z pomocą policji albo straży miejskiej.

2. Jeżeli sprawca, o którym mowa w ust. 1, nie zostanie usunięty przed upływem trzech miesięcy od dnia samowolnego zajęcia lokalu, ten, którego prawo zostało naruszone, może ubiegać się o eksmisję wyłącznie na drodze postępowania sądowego.”

Powyższy zapis pozwoli na ochronę właściciela, który przy pomocy policji bądź straży miejskiej będzie mógł w terminie 3 miesięcy usunąć „dzikiego lokatora” z własnego mieszkania, realizując tym samym zagwarantowane przez konstytucję prawo własności. Zabezpiecza on ponadto, z jednej strony, właściciela lokalu mieszkalnego przed skutkami długotrwałego samowolnego zajmowania lokalu, z drugiej strony natomiast dyscyplinuje go do tego, żeby interesował się własną nieruchomością oraz eliminuje ryzyko nadużywania tej instytucji, gdyby osoba zajmująca lokal weszła w jego posiadanie na dłuższy czas na podstawie nieformalnej (np. ustnej) umowy.

Wprowadzenie proponowanego przez Spółdzielnię przepisu pozwala właścicielowi na ochronę swego prawa i pozbycie się jedynie osoby, która zajęła lokal mieszkalny SAMOWOLNIE, tj. bezprawnie. To osoba „zajmująca” lokal mieszkalny będzie zobowiązana do udowodnienia, iż posiada tytuł prawny do lokalu (np. umowę najmu, meldunek, zgłoszenie), a policja w takiej sytuacji będzie zobowiązana do potwierdzenia np. meldunku danej osoby (w tym celu winna być stworzona centralna baza meldunków bądź zgłoszeń, do której dostęp będzie miała również policja, aby sprawdzić czy dana osoba przebywa w lokalu legalnie). W razie stwierdzenia, iż osoba ta nie posiada tytułu prawnego do lokalu, a tym samym przebywa w nim bezprawnie, policja zobowiązana będzie do jej usunięcia. Prawo takie nie będzie przysługiwało ani właścicielowi, ani policji w sytuacji gdy lokator ten posiada tytuł prawny do lokalu bądź gdy osoba samowolnie zajmująca lokal przebywać będzie w nim bezprawnie co najmniej 3 miesiące. Wtedy jedynym uprawnieniem właściciela będzie tylko i wyłącznie możliwość wystąpienia na drogę sądową.

Mając na uwadze powyższe należy również podnieść, iż przedmiotowa inicjatywa ustawodawcza nie ma na celu ingerowania w ochronę, jaką ustawodawca przyznaje lokatorom w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U.2005.31.266). Istotą tego wystąpienia jest bowiem wprowadzenie przejrzystych i automatycznych mechanizmów umożliwiających realną ochronę prawa własności lokali/nieruchomości mieszkalnych przed osobami, które samowolnie weszły w ich posiadanie i korzystają z niczym nieograniczonej ochrony prawnej ze szkodą dla osób, którym przysługuje w stosunku do zajętych lokali/nieruchomości mieszkalnych odpowiedni tytuł prawny – głównie prawo własności.

¹ Samowolne zajęcie lokalu – zajęcie lokalu bez tytułu prawnego.