

Pytanie klienta: Mam orzeczony nakaz eksmisji wraz z prawem do lokalu socjalnego. Lokal ten nie spełnia moich oczekiwań. Czy mogę odmówić zawarcia umowy i żądać innego lokalu?

Zasady oraz formy ochrony praw lokatorów, a także zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, zostały uregulowane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Natomiast w odniesieniu do egzekucji wyroku nakazującego eksmisję, w przypadku orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Podkreślić należy, że **egzekucja zostaje wstrzymana do czasu złożenia przez gminę oferty a nie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego**. Z powyższego wynika, że w przypadku odrzucenia oferty umowy najmu lokalu socjalnego egzekucja będzie mogła być wykonana.

Warunki jakim powinien odpowiadać lokal socjalny zostały określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 omawianej ustawy. I tak, lokalem socjalnym jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Aby został spełniony ustawowy wymóg przedstawienia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, gmina musi przedstawić ofertę dotyczącą lokalu spełniającego wymogi przewidziane dla lokalu socjalnego. Co prawda lokator nie ma obowiązku przyjęcia oferty, jednakże jej odrzucenie nie wytrzyma egzekucji. Jak zostało wyżej wskazane, egzekucja zostaje wstrzymana do czasu złożenia przez gminę oferty, a nie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższe potwierdza Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 2012 r. sygn. akt I CSK 292/12 „W celu zrealizowania uprawnienia, o którym orzeczono w wyroku eksmisyjnym gmina musi podjąć działania faktyczne, polegające na pozyskaniu mieszkań do jej zasobu, a następnie zaoferować uprawnionemu do wynajęcia konkretne mieszkanie mające standard lokalu socjalnego (...). Ryzyko nieprzyjęcia skutecznie złożonej oferty obciąża dłużnika obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego.”

Należy mieć na uwadze sytuację, w której gmina wystąpi z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu, który nie spełnia warunków dla lokalu socjalnego. W takim przypadku odmowa zawarcia

umowy będzie uzasadniona. Natomiast egzekucja nie będzie mogła być wykonana, ze względu na brak oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Ponadto nic nie stoi na przeszkodzie aby wystąpić do gminy z prośbą o wskazanie innego lokalu. Jeśli prośba będzie zawierała przekonujące argumenty, a gmina będzie miała do dyspozycji inny lokal to może się zdarzyć, że odpowiedź będzie pozytywna. **Jednakże złożenie takiej prośby nie wstrzymuje wykonania opróżnienia lokalu.**