



Delegaci z osiedla „Sady”

Kończącym punktem Zebrania było podjęcie Uchwały w sprawie przyjęcia wniosków zgłoszonych w dyskusji lub przekazanych na piśmie do Komisji Wnioskowej. Z 11 zaproponowanych przez Komisję Wnioskową, przyjęto do realizacji 9 wniosków o różnorodnym charakterze.

Harmonogram ich realizacji 7 lipca br. przyjęła Rada Nadzorcza. Z realizacji tych wniosków Zarząd zda sprawozdanie na kolejnym Zebraniu Przedstawicieli Członków w 2006 r.

Miłym akcentem Zebrania, kończącym obchody 45-lecia powstania Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, było wręczenie p. Tomaszowi Szczerkowi - dzielnicomu Komisariatu IV Policji i p. Stanisławowi Miądzel - działaczowi z osiedla

„Sandomierskie”, przyznanej na mocy Uchwały Krajowej Rady Spółdzielczej, odznaki Zaszłuzony Działacz Ruchu Spółdzielczego.

Gośćmi Zebrania byli:

Stanisław Garbacz, przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej, Tomasz Bogucki, przewodniczący Rady Miejskiej w Kielcach, Barbara Sak, biegła rewident, Bolesław Bugajski, społeczny działacz KSM, Jerzy Melnik, dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami U.M. Kielce, Henryk Milcarz, prezes zarządu Wodociągów Kieleckich, Wojciech Bafia, zastępca komendanta Straży Miejskiej, Grzegorz Snochowski, przedstawiciel I Komisariatu Policji w Kielcach.

CZESŁAW KRZYSTEK

## Eksmisje ograniczone

Sejm RP mając na względzie ochronę przed bezdomnością osób, które mają sądowy nakaz opróżnienia mieszkania postanowił, że biedna czy bogata osoba nie może być eksmitowana dopóki nie otrzyma lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego (niezależnie od przyczyny eksmisji).

„Na bruk” nie można obecnie wyrzucić nawet „dzikiego lokatora”, który zajął mieszkanie samowolnie, a o ewentualnym dostarczeniu mu lokalu socjalnego decyduje wyłącznie gmina (uchwała SN w składzie 7 sędziów z dnia 20 maja 2005 r.) Eksmitować na bruk nie wolno nikogo i w żadnym przypadku, w tym osoby posiadającej status bezrobotnej.

Eksmitować można tylko do lokalu socjalnego, jeżeli tak orzekł sąd, lub do tzw. pomieszczenia tymczasowego, które powinno spełniać w zasadzie te same warunki co lokal socjalny (patrz ramka).

Lokal socjalny ma udostępnić gmina (która często nie ma takich lokali), ale może i poszkodowany właściciel (np. spółdzielnia mieszkaniowa). Sąd orzekając o uprawnieniu osoby (osób) do otrzymania lokalu socjalnego, nakazuje jednocześnie wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Chroniąc te osoby przepisy dwóch zmienionych (w lipcu i grudniu 2004 r.) ustaw kodeksu postępowania cywilnego o ochronie praw lokatorów. Art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera długą listę osób, którym sąd musi przyznać w wyroku eksmisyjnym prawo do lokalu socjalnego. Przepisy zmienionych ustaw nie zawierają żadnego kryterium dochodowego, ale przewidują, że od 5 lutego 2005 r. komornik nie może przeprowadzić eksmisji na bruk. Musi poczekać, aż właściciel (np. spółdzielnia mieszkaniowa) lub sam

eksmitowany znajdzie pomieszczenie zastępcze. Jeżeli tego nie zrobią, komornik zwraca się do gminy o tymczasowe pomieszczenie i wstrzymuje eksmisję z mieszkanca (art. 1046 § 4 kpc).

Gdy eksmitowany nadal nie będzie płacił czynszu, a gmina nie spieszy się z dostarczeniem lokalu socjalnego czy pomieszczenia, to w praktyce nie ma na niego sankcji. Eksmisja np. do innego lokalu spółdzielczego oznacza tak naprawdę przeniesienie do takiego samego mieszkania, gdzie również może nie płacić za czynsz.

Nowelizacja z 19 grudnia 2002 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązująca od 15 stycznia 2003 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058) wprowadziła także inne spojrzenie na skuteczność umów majątkowych między małżonkami w sytuacjach, gdy w skład majątku wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, a małżonkowie dokonali notarialnie rozdzielności majątkowej czyli tzw. intercyzy. Obecnie umowy są bardziej skuteczne w szczególności, gdy zobowiązania jednego z małżonków powstały w czasie trwania małżeństwa. Po zawarciu umowy (intercyzy) nie istnieje już wspólność majątkowa między małżonkami, ale współwłasność w częściach ułamkowych, w połowie. Zatem, w przypadku eksmisji z lokalu, komornik będzie mógł prowadzić egzekucję jedynie tylko w wysokości 1/2 udziału jednego z małżonków w spółdzielczym prawie do lokalu.

Co to oznacza dla spółdzielczej praktyki? Otóż 1/2 mieszkania to nie całość, a komornik nigdy nie znajdzie nabywcy udziału w mieszkaniu spółdzielczym. Jest to zatem tylko możliwość teoretycznej egzekucji dłużnika. Ważniejszy obecnie stał się oto interes rodziny i jej dobro, niż prawo wierzyciela (spółdzielni mieszkaniowej) do zaspokojenia długu z udziału w prawie do spółdzielczego lokalu.

MACIEJ SOLARZ

*Lokal socjalny to 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 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>. Lokal ten może być o obniżonym standardzie; może nie mieć ciepłej wody i toalety. Najemca lokalu socjalnego ma umowę czasową np. na trzy lata. Jej odnowienie zależy od sytuacji materialnej najemcy.*