

## Jak pozbawić lokatorkę prawa do mieszkania

Danuta Frey - Rzeczpospolita -10-12-2010

### **W efekcie starań o wykup lokalu komunalnego w Krakowie 82-letniej lokatorce wypowiedziano umowę najmu i wystąpiono o eksmisję**

Zanim do tego doszło, rada miasta Krakowa 11 czerwca 2008 r. podjęła uchwałę w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców.

#### **Domysły i powody**

W § 1 pkt 11 rada wykluczyła ze sprzedaży lokale mieszkalne w razie stwierdzenia, że najemca lub jego małżonek posiada tytuł prawny do nieruchomości lub lokalu wykorzystywanych na cele mieszkaniowe na terenie gminy miejskiej Kraków lub sąsiadujących z nią powiatów.

Pytany o powody przyjęcia takiej zasady Marcin Kandeser, rzecznik prasowy prezydenta Krakowa, odsyła do radnych, którzy wówczas podejmowali uchwałę. Ale radni są już dziś inni, a nowa rada właśnie odbywa swoją pierwszą, inauguracyjną sesję.

Można się więc jedynie domyślać, że w ten sposób chciano zapobiec wykupowi mieszkań z wysoką bonifikatą przez ludzi, którzy pobudowali się w pobliskich miejscowościach, zachowując jednak nadal uprawnienia do lokali komunalnych.

Ale i na tym się nie kończy, skoro z uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 8 czerwca 2010 r. w sprawie ze skargi Barbary T. wynika, iż podczas rozprawy pełnomocnik rady miasta oświadczył: – Gmina miejska Kraków stoi na stanowisku, że zachodzą wówczas przesłanki do rozwiązania stosunku najmu z taką osobą na podstawie przepisów ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

#### **Pozew o eksmisję**

82-letnia obecnie Barbara K., zajmuje 42-metrowe mieszkanie w Krakowie nieprzerwanie od 1964 r., najpierw na podstawie przydziału, a od 1999 r. – umowy najmu. Po bezskutecznych, trwających od 1990 r., staraniach o wykup złożyła w 2006 r. kolejny wniosek.

– W grudniu 2008 r. miejscy urzędnicy przeprowadzili wizję lokalną domu we wsi Lusina w gminie Mogilany, którego jestem w połowie współwłaścicielką od 1970 r. Nigdy zresztą tego nie ukrywałam, ale też nigdy nie mieszkałam w tym domu – mówi Barbara K.

**Urzędnicy stwierdzili, że dom jest nowy i wygląda, jakby był całorocznie zamieszkiwany, tak więc wniosek o wykup został załatwiony odmownie. Barbara K. otrzymała natomiast z Zarządu Budynków Komunalnych pismo o rozwiązaniu stosunku najmu mieszkania w Krakowie, wzywające do dobrowolnego opróżnienia lokalu.**

Do Sądu Rejonowego w Krakowie-Krowodrzy wpłynął pozew o rozwiązanie umowy najmu i o eksmisję. Sprawa, która obecnie się znajduje w Sądzie Rejonowym, ma być przekazana do Sądu Okręgowego.

## **Sprawa wraca do sądu**

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie nie dopatrywał się niezgodności z prawem zaskarżonego § 1 ust. 11 uchwały. Pozbawiając możliwości preferencyjnego nabycia lokalu mieszkalnego osoby, które posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego czy domu jednorodzinnego, rada miasta działała zgodnie z prawem – orzekł WSA.

– Nie rozumiem, dlaczego posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości w powiatach sąsiadujących z Krakowem uniemożliwia wykup lokalu. Równie dobrze można by to rozciągnąć na teren całej Polski czy nawet Unii Europejskiej – mówiła Iwona Kornaś-Pierzak, pełnomocniczka Barbary K., podczas rozprawy kasacyjnej w Naczelnym Sądzie Administracyjnym.

**NSA uchylił wyrok WSA i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania (sygnatura akt: I OSK 1723/10).**

– Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami najemcy lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony przysługuje pierwszeństwo w jego wykupie. Nie ma tam stwierdzenia, że jakaś kategoria najemców, którzy np. mają inny lokal lub współdział w nieruchomości, może być wyłączona z tego uprawnienia – stwierdziła sędzia Irena Kamińska.

**Sąd I instancji nie wyjaśnił również, czy Barbara K., osoba wiekowa, ma realne możliwości przeniesienia się z centrum Krakowa do domu na wsi.**

Zgodnie z art. 11 ustawy o ochronie lokatorów właściciel lokalu może wypowiedzieć umowę najmu w określonym trybie i z określonych powodów. Może też wytoczyć powództwo o rozwiązanie umowy najmu. Ale czy 82-letnią kobietę można wyrzucać z zajmowanego od 40 lat mieszkania w centrum miasta tylko dlatego, że ma współdział w domu na wsi? Krakowscy urzędnicy sami sobie powinni odpowiedzieć na to pytanie.

## **OPINIA**

**Roman Nowosielski - adwokat**

Rada miasta nie może wyłączyć jakiejś kategorii najemców z uprawnień do wykupu komunalnego lokalu mieszkalnego tylko dlatego, że mają jakiś inny lokal lub współdział w nieruchomości. Aż dziw, że wojewoda nie zakwestionował takiej uchwały. Nie może to też być powodem eksmisji wiekowej lokatorki. Nabyła ona określone prawa na podstawie decyzji o przydziale, które następnie przekształciły się w umowę najmu. Rozwiązanie stosunku najmu i pozew o eksmisję mają na celu pozbawienie jej nie tylko prawa do wykupu lokalu, lecz także w ogóle do mieszkania, które zajmuje od kilkadziesiąt lat. Jest to działanie bezprawne, sprzeczne z art. 58 kodeksu cywilnego i zasadami współżycia społecznego.