

Wstęp

Eksmisja różni się zasadniczo od egzekucji innych świadczeń, ponieważ dotyka samych podstaw egzystencji człowieka. Do jesieni 1994 r. eksmisja polegała na przekwaterowaniu dłużnika do innego lokalu. Po wejściu w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych¹⁾ pojawił się błędny pogląd, że eksmisję można wykonać przez usunięcie dłużnika wraz z rodziną z mieszkania, bez zapewnienia jakiegokolwiek pomieszczenia.

Niedoskonały stan prawny, w połączeniu z błędną wykładnią niektórych przepisów i brakiem rozumienia praw człowieka, stał się przyczyną orzekania i wykonywania eksmisji w sposób niezgodny ze standardami państwa prawa i międzynarodowymi zobowiązaniami Polski w dziedzinie praw człowieka. Od końca 2000 r. przepisy były zmieniane, aby ograniczyć naruszanie prawa, lecz nadal nie wszystkie przepisy regulujące wykonywanie eksmisji są zgodne z Konstytucją.

Z dniem 10 lipca 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²⁾. Utraciła moc ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, z wyjątkiem przepisów rozdziału 6 (art. 39 ust. 1).

Ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1), jak również orzekanie o eksmisji i w pewnym zakresie wykonywanie eksmisji z lokali mieszkalnych.

Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego³⁾, zapewniła wykonywanie eksmisji z lokalu mieszkalnego zgodnie z poszanowaniem konstytucyjnych praw człowieka, przez przyjęcie przepisu przewidującego prawo do tymczasowego pomieszczenia dla osób, którym sąd nie przyznał lokalu socjalnego ani zamiennego. Znowelizowane przepisy kodeksu postępowania cywilnego weszły w życie z dniem 5 lutego 2005 r.

Orzekanie o eksmisji z lokalu mieszkalnego i jej wykonywanie reguluje kodeks postępowania cywilnego, ustawa o ochronie praw lokatorów oraz rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo

1) Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.

2) Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.; tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

3) Dz.U. Nr 172, poz. 1804.

o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie⁴⁾.

W teście słowo „ustawa” bez bliższego określenia oznacza ustawę o ochronie praw lokatorów.

4) Dz.U. Nr 17, poz. 155.