

## **Uchwała z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 157/06**

*Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak*

*Sędzia SN Marian Kocon*

Sąd Najwyższy w sprawie ze skargi wierzycieli Henryka i Haliny L. przy uczestnictwie dłużników Sylwestra i Krystyny B. na zaniechanie podjęcia czynności przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w S., po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 lutego 2007 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 15 września 2006 r.:

„Czy w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na podstawie wyroku nakazującego wydanie domku rekreacyjnego, w którym dłużnicy faktycznie zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe ma zastosowanie art. 1046 § 3-8 k.p.c.?”  
podjął uchwałę:

**Przepisy art. 1046 § 3-8 k.p.c. stosuje się w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na podstawie wyroku nakazującego wydanie altany posadowionej na terenie rodzinnych ogrodów działkowych (ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, Dz.U. Nr 169, poz. 1419), w której dłużnik faktycznie zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe.**

### **Uzasadnienie**

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w toku rozpoznawania zażalenia wierzyciela na postanowienie Sądu Rejonowego oddalające skargę złożoną na podstawie art. 767 k.p.c., w której wierzyciel zakwestionował odmowę podjęcia czynności przez komornika do czasu dostarczenia przez wierzyciela tymczasowego pomieszczenia w toku egzekucji świadczenia polegającego na wydaniu domku rekreacyjnego znajdującego się na obszarze pracowniczych ogrodów działkowych. Jednocześnie wniósł o nakazanie

komornikowi przeprowadzenia eksmisji dłużników ze wskazanego domku oraz o wydanie go wierzycielowi.

Oddalając skargę, Sąd Rejonowy polecił komornikowi wystąpienie do Sądu Okręgowego o dokonanie wykładni tytułu wykonawczego przez podanie, na jakiej podstawie powinien zostać on wykonany (art. 1046, czy też art. 1041 k.p.c.) oraz czy – skoro dłużnicy wykorzystują domek rekreacyjny w celu zaspokajania celów mieszkaniowych – znajduje zastosowanie art. 1046 § 3 i nast. k.p.c. Według Sądu Rejonowego, do tego czasu dalej idąca skarga wierzyciela nie może zostać uwzględniona.

Postanowienie to zaskarżył zażaleniem wierzyciel, a przy jego rozpoznaniu wyłoniło się zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości o treści sformułowanej na wstępie uchwały, które Sąd Okręgowy przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu. Podniósł, że przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie zawierają definicji lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, o którym stanowi art. 1046 § 4 k.p.c. O ile art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. – dalej: "u.o.p.l.") precyzuje, jakie pomieszczenia nie stanowią lokalu w rozumieniu tej ustawy, o tyle art. 1046 k.p.c. podobnego doprecyzowania nie zawiera, skąd wynika – w ocenie Sądu Okręgowego – że dla interpretacji miarodajne być powinno jedynie faktyczne wykorzystywanie lokalu na potrzeby mieszkaniowe. Poza tym, w art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. ustawodawca wyraźnie przeciwstawia celowi w postaci zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jedynie krótkotrwały pobyt, m.in. w budynkach służących do celów wypoczynkowych. W następstwie tego, jedynie kumulacja dwóch przesłanek, tj. krótkotrwałości pobytu oraz pobytu w domku rekreacyjnym, mogłaby wyłączać ochronę. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że „jeżeli zatem dłużnicy w domku rekreacyjnym zaspokajają potrzebę wypoczynku, to wtedy nie obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 1046 § 3-8 k.p.c., natomiast kiedy zaspokajają w nim potrzeby mieszkaniowe, to ta ochrona im przysługuje”.

Trzeba nadmienić, że postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2006 r., wydanym w toku postępowania zażaleniowego, Sąd Okręgowy w Szczecinie odmówił dokonania wykładni wyroku stanowiącego tytuł wykonawczy stwierdzając, że sąd

*meriti* nie podejmuje decyzji co do sposobu wykonania orzeczenia. Decyzję taką – zdaniem Sądu – podejmuje komornik na podstawie ustawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed podjęciem merytorycznych rozważań dotyczących przedstawionego zagadnienia prawnego konieczne jest poczynienie dwóch uwag wstępnych.

Po pierwsze, omawiane zagadnienie prawne zostało przedstawione do rozstrzygnięcia w sprawie, w której Sąd Rejonowy oddalił skargę zmierzającą do wydania komornikowi polecenia dokonania czynności egzekucyjnych i nakazał zwrócenie się do sądu z wnioskiem o dokonanie wykładni orzeczenia stanowiącego tytuł wykonawczy. Zarówno w stanie prawnym poprzedzającym wejście w życie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804), jak również obecnie, zażalenie w postępowaniu egzekucyjnym przysługuje wyłącznie w sytuacjach określonych w ustawie (art. 767<sup>4</sup> k.p.c.). Kodeks nie stanowi, że na postanowienie wydane w następstwie rozpoznania skargi na czynności komornika przysługuje zażalenie. Przy uwzględnieniu nakazu odpowiedniego stosowania do postępowania egzekucyjnego przepisów o procesie (art. 13 § 2 k.p.c.) w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowało się stanowisko, że postanowienie może być zaskarżone zażaleniem, jeżeli kończy bądź zmierza do zakończenia postępowania egzekucyjnego. Takie stanowisko wynika jednoznacznie z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1969 r., III CZP 83/69 (OSNCP 1970, nr 6, poz. 105) oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 sierpnia 2005 r., I CNP 4/05 (nie publ.). Z tych względów dopuszczalność zażalenia na postanowienie sądu pierwszej instancji wydane w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy, w zakresie, w jakim rozstrzygnięcie to oddala skargę na zaniechanie czynności oraz nakazuje komornikowi zwrócić się o wykładnię wyroku, budzi zastrzeżenia; rozstrzygnięcia takie nie kończą postępowania w sprawie egzekucyjnej. Akceptując ten pogląd, zaskarżalność postanowienia sądu pierwszej instancji można by tłumaczyć w ten tylko sposób, że postanowienie to „zmierza” do zakończenia postępowania egzekucyjnego.

Po drugie, Sąd Okręgowy przyjął, że w rozważanej sprawie egzekucja powinna się toczyć w sposób określony w art. 1046 k.p.c. Stanowisko to jest konsekwencją założenia, że domek rekreacyjny, do którego została skierowana egzekucja, jest nieruchomością w rozumieniu art. 46 k.c. jako budynek trwale

związany z gruntem, stanowiący odrębny przedmiot własności. Tym samym Sąd Okręgowy pośrednio przyjmuje, że w rozważanej sprawie chodzi o egzekucję polegającą na wydaniu nieruchomości.

W związku z tym należy zauważyć, że jakkolwiek art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. Nr 169, poz. 1419 – dalej: "u.r.o.d.") jest uważany za odstępstwo od zasady *superficio solo cedit*, to jednak status prawny obiektów posadowionych na działkach stanowiących część rodzinnego ogrodu działkowego i trwale związanych z gruntem, nie jest w piśmiennictwie ujmowany jednolicie. Przepisy powołanej ustawy nie określają bliżej obiektów, które mogą być zbudowane na działce, a w szczególności nie występuje w nich pojęcie „domku rekreacyjnego”. Z uchwalonego przez Krajową Radę Polskiego Związku Działkowców dnia 7 kwietnia 2004 r. regulaminu rodzinnego ogrodu działkowego (dalej: "regulamin") wynika natomiast, że działka może być wyposażona w altanę, będącą obiektem wolnostojącym, parterowym, która nie może przekraczać wymiarów określonych w § 108 regulaminu. Pojęciem „altany” operuje także ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 118 – dalej: "Pr.bud."), wyłączając obowiązek uzyskiwania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia budowy altan na obszarze rodzinnych ogrodów działkowych, jeżeli mieszczą się one w wymiarach pokrywających się z najwyższymi wielkościami określonymi w regulaminie.

Przyjmując, że zgodnie z art. 15 ust. 2 u.r.o.d. altana nie jest częścią składową gruntu, lecz odrębnym przedmiotem własności użytkownika działki, dla uznania jej za nieruchomość budynkową w ujęciu art. 46 k.c. konieczne byłoby uznanie jej za budynek. Rozważając to pojęcie na tle art. 235 k.c. w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CZP 9/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 44), Sąd Najwyższy przeciwstawił określeniu „budynek” pojęcia „wiata”, „altana” i „urządzenia linowe”, wskazując, że budynek jest obiektem budowlanym o wyraźnie zamkniętej bryle. Nasuwa się jednak wrażenie, że Sąd Najwyższy użył słowa „altana” w innym znaczeniu niż przyznaje się nazwie ogólnie stosowanej dla określenia obiektów stawianych na działkach będących częścią pracowniczych (rodzinnych) ogrodów działkowych. Obiekty te najczęściej nie stanowią lekkich, otwartych konstrukcji, lecz mają właśnie zamkniętą bryłę. Ponadto, kierując się wynikającymi z akt sprawy danymi na temat altany, w której przebywają dłużnicy, trudno ją określić inaczej niż „budynek”, wolnostojący, murowany obiekt budowlany, trwale związany z gruntem,

podpiwniczony, dwukondygnacyjny, o powierzchni 70 m<sup>2</sup>. Na marginesie dodać można, że powierzchnia ta przekracza dwukrotnie przewidziane w art. 29 ust. 1 pkt 4 Pr.bud. dopuszczalne wymiary, którym musi odpowiadać altana dla zwolnienia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. Przekracza również normy przewidziane w § 107 regulaminu oraz nie jest objęta zwolnieniem od podatku od nieruchomości przewidzianym w art. 7 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (jedn. tekst: Dz.U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844). Sytuacji takiej dotyczy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 października 2000 r., IV SA 363/98 ("Wspólnota" 2000, nr 46, s. 51), w którym stwierdzono, że altaną może być tylko obiekt wybudowany z zachowaniem warunków regulaminu pracowniczych ogrodów działkowych i służący do korzystania z działki znajdującej się na terenie tych ogrodów. Innego rodzaju obiekty nie są altanami w rozumieniu przepisów o pracowniczych ogrodach działkowych i Prawa budowlanego.

Jednakże pogląd Sądu Okręgowego jest trafny, nawet przy przyjęciu rozumowania odmiennego. Wprawdzie w treści tytułu wykonawczego mówi się o „wydaniu domku”, to jednak, mając na względzie okoliczności sprawy rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy, cel prowadzonej egzekucji polega na opróżnieniu „domku” z osoby dłużnika oraz znajdujących się tam innych osób i ruchomości; dopiero z tą chwilą ziści się gospodarczy sens świadczenia polegającego na „wydaniu domku”. Mówiąc krótko, chodzi o eksmisję dłużnika.

Artykuł 1046 k.p.c., obok egzekucji polegającej na wydaniu nieruchomości, reguluje także egzekucję polegającą na opróżnieniu pomieszczenia. Przepis ten nie zakłada jako przesłanki jego zastosowania, by opróżniane pomieszczenie było częścią obiektu (konstrukcji), którą można uznać za nieruchomość w rozumieniu art. 46 k.c. Podobnie kwestię tę ujmuje art. 141 i nast. ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954). W tej sytuacji alternatywny sposób egzekucji mógłby wynikać jedynie z art. 1041 k.p.c., jednakże określony tam sposób postępowania nie jest adekwatny w sytuacji, w której chodzi o opróżnienie pomieszczeń z ludzi i innych przedmiotów, choćby nawet stanowiły one element konstrukcji, niespełniającej z punktu widzenia prawa rzeczowego kryteriów do uznania jej za nieruchomość, nie będąc zarazem częścią składową nieruchomości, nie określa bowiem w ogóle np. sposobu postępowania z ruchomościami, niemogących znajdować się w

pomieszczeniu, a także z osobami zajmującymi je wraz z dłużnikiem. Należy zatem uznać, że sposób egzekucji sprowadzającej się do usunięcia z pomieszczenia ludzi i przedmiotów regulowany jest wyczerpująco w art. 1046, nie zaś art. 1041 k.p.c., i to bez względu na konstrukcję tego pomieszczenia. Harmonizuje to z dotychczasowymi poglądami literatury, w których pojęcie „pomieszczenia” użyte w art. 1046 k.p.c. rozumiane jest szeroko i objęcie nim pomieszczenia znajdującego się w takim obiekcie, jak altana posadowiona na działce na obszarze rodzinnego ogrodu działkowego, nie pociąga za sobą żadnych sprzeczności.

Podstawowy problem w niniejszej sprawie sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy altana (domek rekreacyjny) posadowiona na działce stanowiącej część rodzinnego ogrodu działkowego w znaczeniu przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych i zajmowana na cele mieszkalne może być uznana za lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika w rozumieniu art. 1046 § 3 k.p.c.

Przepis art. 1046 k.p.c. normuje m.in. sposób egzekucji opróżnienia lokali i innych pomieszczeń. Paragrafy § 3-8 tego przepisu obejmują szczególne reguły postępowania dotyczące opróżnienia „lokalu służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika”. Polegają one, ogólnie rzecz ujmując, na wyłączeniu możliwości usunięcia z lokalu osób zajmujących lokal wraz z dłużnikiem przy wykorzystaniu art. 1046 § 2 k.p.c., wskazaniu, że w sytuacji tej wykluczone jest zastosowanie art. 791 § 1 k.p.c., nakazie wstrzymania czynności do czasu, gdy gmina udostępni tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie, jeżeli egzekucja prowadzona jest na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego, a także wówczas, gdy egzekucja dotyczy osób małoletnich lub ubezwłasnowolnionych. W tym przypadku, wstrzymując się z dokonaniem czynności, komornik zawiadamia jednocześnie sąd opiekuńczy (art. 1046 § 8 k.p.c.). Ponieważ przepisy te, jako część prawa procesowego, kształtują określony sposób egzekucji, trzeba przyjąć, że wynikająca z nich ochrona dotyczy wszystkich dłużników w rozumieniu prawa egzekucyjnego, wobec których egzekwowany jest obowiązek opróżnienia określonego bliżej w przepisie lokalu, bez względu na ich status materialnoprawny. Obejmie ona zatem także te osoby, których nie dotyczy ochrona wynikająca z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, dlatego, że np. nie miały one statusu lokatora w rozumieniu tej ustawy. Stanowisko takie znajduje

potwierdzenie w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05 (OSNC 2006, nr 1, poz. 1), już w tym miejscu przesądzić więc można, że podnoszone przez wierzyciela argumenty, iż dłużnicy nie są „lokatorami” w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorskich i nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego, o którym stanowi art. 14 tej ustawy, sytuują się na uboczu problemu.

Kodeks postępowania cywilnego ani kodeks cywilny nie definiują pojęcia „lokal” oraz nie wyjaśniają znaczenia wyrażenie „lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika”. Objaśnienie terminu „lokal” dla potrzeb konkretnych aktów prawnych można znaleźć np. w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), która posługuje się nazwą „samodzielny lokal mieszkalny” w art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), lub w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz.U. Nr 183, poz. 1354). Trafnie jednak dostrzega się w piśmiennictwie zbieżność pomiędzy formułą zastosowaną przez ustawodawcę w art. 1046 § 3 k.p.c. a treścią art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. Kodeks, posługując się identycznym znaczeniowo sformułowaniem, wyraźnie do tego przepisu nawiązuje, wskazane jest zatem, aby oba tak samo brzmiące określenia tłumaczone były w taki sam sposób. Obok tożsamości sformułowań, związku pomiędzy art. 1046 § 3 k.p.c. i sposobem rozumienia „lokalu” w ustawie o ochronie praw lokatorów można upatrywać także w tym, że wyłączenie zastosowania konstrukcji tytułu egzekucyjnego *erga omnes* (art. 791 k.p.c.) w sytuacji, w której lokal służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, w pewnym stopniu łączy się z mechanizmem przyjętym w art. 15 ust. 1 tej ustawy.

Artykuł 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l., operując określeniem „lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika”, nie definiuje go jednak, jak również nie definiuje samej nazwy „lokal”. Rozstrzyga jedynie, że lokalem w rozumieniu tej ustawy nie jest pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, choćby nawet – co wynika z kontekstu słownego, w jakim wyłączenie to umieszczono – służyło ono zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

W piśmiennictwie można wyodrębnić dwie słabo zarysowane grupy poglądów. Pierwsza kładzie nacisk na to, że w przeciwieństwie do art. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. 1998 r. Nr

120, poz. 787 ze zm.), w ustawie o ochronie praw lokatorów zrezygnowano z kryterium samodzielności oraz z minimalnych cech użytkowych jako elementów definicji lokalu, w związku z czym istotny jest sam fakt zamieszkiwania w konkretnym pomieszczeniu. Ponieważ definicja lokalu współokreśla granice ochrony lokatorów wynikającej z ustawy, ustawodawca wyszedł z założenia, że nie jest uzasadnione udzielanie ochrony lokatorom tylko wówczas, gdy zamieszkują w lokalu spełniającym jakieś minimalne warunki; twierdzi się, że istotne jest tylko to, czy lokal służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, choćby np. była to izba pozbawiona dostępu do urządzeń sanitarnych. Lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych nie musi spełniać obowiązujących norm technicznych, może to być zatem także lokal przeznaczony na cele inne niż mieszkalne. Uogólniając zauważa się, że ustawa o ochronie lokatorów umożliwia ochronę lokatorów wszędzie tam, gdzie zamieszkują. Druga grupa autorów podchodzi do zagadnienia ostrożniej. Ich wypowiedzi nie wskazują wprawdzie konkretnych standardów, którym powinien odpowiadać „lokal” w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l., akcentują jednak, że chodzić musi o pomieszczenie „nadające się do zamieszkania”.

Przekonujące jest zapatrywanie, że art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. kładzie nacisk na faktyczny sposób wykorzystywania lokalu, w oderwaniu od określonych standardów oraz jego przeznaczenia. Racją jest, że językowa wykładnia nie dostarcza w tym względzie jednoznacznych rezultatów (...), silniejszy jest zatem argument celowościowy. Sytuacja, w której fakt zamieszkiwania w lokalu pozbawionym np. ogrzewania, oświetlenia lub odbiegającym w inny sposób od standardów stawianych pomieszczeniom przeznaczonym na stały pobyt ludzi, wyłącza ochronę wynikającą z ustawy o ochronie praw lokatorów jest nie do przyjęcia ze względów aksjologicznych. Nie sposób uzasadnić, dlaczego osoba realizująca swoje potrzeby mieszkaniowe w pomieszczeniu, które odbiega od poziomu uznawanego za minimalny, miałaby z tego powodu być dodatkowo pozbawiona ochrony prawnej przysługującej osobom zamieszkującym w lokalach o standardzie wyższym. Argument ten zachowuje aktualność również w razie adaptacji pomieszczenia na cele mieszkalne, nawet gdyby adaptacja taka została przeprowadzona bez uzyskania prawem wymaganego pozwolenia właściwego organu.

Akceptując ten pogląd można rozważać, czy mimo braku obostrzeń w art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. jest pożądane postawienie granicy dla tego rodzaju wykładni. W wypowiedziach doktryny kładących nacisk na sam fakt realizacji potrzeb



mieszkaniowych w jakimś pomieszczeniu nie rozważa się, czy za lokal służący celom mieszkaniowym może być uznane pomieszczenie, które według współczesnych standardów cywilizacyjnych nie nadaje się do zamieszkania (np. piwnica). Idąc tą drogą można dojść do paradoksalnego wniosku, że wynikająca z art. 1046 § 4 k.p.c. gwarancja tymczasowego pomieszczenia prowadzi do zapewnienia „wyższego” standardu zamieszkania niż dotychczasowy. Inna rzecz, że w literaturze wyrażono zapatrywanie, iż również „tymczasowe pomieszczenie”, o którym mowa w art. 1046 § 4 k.p.c., jest lokalem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l., ponieważ służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. Także na tle art. 1046 § 3 i nast. k.p.c. za punkt wyjścia należy przyjąć sam fakt zamieszkiwania egzekwowanego dłużnika w konkretnym miejscu. Argument o braku podstaw dla wyłączenia ochrony wobec pewnej grupy dłużników tylko dlatego, że są eksmitowani z lokali niespełniających prawnych wymagań przewidzianych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, jest aktualny także w tym przypadku. Niczego w tym względzie nie zmienia fakt, że o ile ochrona wynikająca z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów przysługuje tylko lokatorom w znaczeniu przyjętym w art. 2 ust. 1 pkt 1, a więc nie mają jej np. osoby zajmujące lokal samowolnie, o tyle wynikający z art. 1046 § 4 k.p.c. obowiązek zapewnienia tymczasowego pomieszczenia dotyczy również takich dłużników. Można postawić pytanie, dlaczego osoba, która samowolnie zajęła komfortowy lokal ma korzystać ze swego rodzaju moratorium na eksmisję, a osoba zajmująca samowolnie pomieszczenie niespełniające minimalnych standardów ma być jej pozbawiona. Problem leży więc raczej w samej idei rozciągnięcia nakazu zapewnienia tymczasowego pomieszczenia także na osoby, które bez jakiegokolwiek tytułu prawnego wykorzystują cudzą własność na cele mieszkaniowe.

Przy rozważaniu, czy w tym kontekście za „lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika” może być uznana altana posadowiona na obszarze rodzinnego ogrodu działkowego, rysują się dwa główne problemy. Po pierwsze, odpowiedzi wymaga pytanie, czy altana może być uznana za taki lokal w świetle minimalnych wymagań faktycznych co do tego, by pomieszczenie nadawało się do zamieszkiwania. Po drugie, czy nie istnieją inne powody, które wykluczają możliwość uznania altany za lokal w rozumieniu art. 1046 § 3 k.p.c., w szczególności wynikające z przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

Należy zwrócić uwagę, że przepisy nie określają, jakim wymaganiom co do wymiarów i standardu powinna czynić zadość altana w ogrodzie działkowym. Przepisy Prawa budowlanego wskazują jedynie wymiary altany, poniżej których jej budowa nie wymaga pozwolenia na budowę zgłoszenia właściwemu organowi. W praktyce altany takie – w zależności od powierzchni działki – mają nierzadko postać murowanych budynków z poddaszem, posadowionych na fundamentach, wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną i podłączonych do sieci energetycznej. (...) Pomijając fakt, że w okolicznościach sprawy altana wymaga ze względu na swoje rozmiary pozwolenia na budowę, stwierdzić można, że nie jest wykluczone, by z punktu widzenia standardów zamieszkania altana znajdująca się na obszarze rodzinnego ogrodu działkowego mogła być uznana za lokal w rozumieniu art. 1046 § 3 k.p.c. Niewątpliwie może ona spełniać kryterium „zdatności do zamieszkiwania”.

W odniesieniu do drugiego problemu nie ma żadnych wątpliwości, że budynek posadowiony na działce należącej do rodzinnego ogrodu działkowego z założenia nie służy celom mieszkalnym, lecz rekreacji oraz wypoczynkowi. Okoliczność ta jasno wynika z art. 13 ust. 4 u.r.o.d., według którego działka przeznaczona jest do zaspokajania potrzeb użytkownika i jego rodziny w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenia upraw ogrodniczych, z wyłączeniem potrzeb mieszkaniowych. Przeznaczenie to podkreśla także § 12 regulaminu.

Przy tłumaczeniu znaczenia art. 13 ust. 4 u.r.o.d. w rachubę wchodzi dwie drogi rozumowania. Po pierwsze, twierdzić można, że skoro działka, z mocy wyraźnego przepisu ustawy, nie jest przeznaczona na cele mieszkaniowe, to wykluczone jest, aby umieszczona na niej altana była lokalem służącym realizacji potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu art. 1046 § 3 k.p.c.

Drugie rozwiązanie sprowadza się do przyznania art. 13 ust. 4 tylko takiego znaczenia, że osoba faktycznie zamieszkująca na obszarze rodzinnych ogrodów działkowych nie może uzyskać skutecznego tytułu prawnego do zamieszkiwania w budynku posadowionym na działce, w związku z czym sprzeczne z prawem byłoby np. zawarcie umowy najmu altany na cele mieszkaniowe. W konsekwencji, osoba zamieszkująca w altanie, bez względu na to, że w konkretnej sytuacji odpowiada ona wymaganiom stawianym lokalom przeznaczonym do zamieszkania, nie mogłaby nigdy uzyskać statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. i np. rościć sobie z tego tytułu uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego. Kierując się

tytułem ustawy, akcentującym, że jej przedmiotem jest ochrona „praw lokatorów”, a także jej systematyką, do osoby takiej nie miałby także zastosowania art. 16, obejmujący moratorium w zakresie wykonywania wyroków eksmisyjnych w okresie zimowym (...) (por. cyt. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05).

Podstawy dla konieczności zapewnienia jakichś gwarancji osobom zamieszkującym na obszarze rodzinnego ogrodu działkowego nie mógłby też stanowić art. 75 ust. 2 Konstytucji, który – jak podkreśla się w literaturze – stanowi o ochronie praw lokatorów, a nie o „ochronie lokatorów”. Do takich osób miałby jednak wciąż zastosowanie art. 1046 § 3 i nast. k.p.c., gdyż stosowanie tego przepisu nie zależy od tego, czy dłużnikowi kiedykolwiek przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

Za drugą koncepcją przemawia to, że stanowi ona logiczne rozwinięcie tezy, iż pierwszoplanowe znaczenie dla uznania za lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ma faktyczny sposób jego wykorzystywania, nie zaś jego przeznaczenie. (...) Łatwe do dostrzeżenia są również istotne wątpliwości aksjologiczne, nasuwa się bowiem pytanie, dlaczego osoba, która samowolnie zajęła lokal mieszkalny, lub osoba znęcająca się nad własną rodziną, korzystać ma z dobrodziejstwa gwarancji tymczasowego pomieszczenia, podczas gdy rodzina zamieszkująca w altanie, nawet gdy nie zajęła jej samowolnie, ma być tego przywileju pozbawiona.

Ponadto określenie okresu ochrony w art. 1046 § 3 i nast. k.p.c., oderwanego od sposobu zachowania się egzekwowanego dłużnika oraz jego sytuacji materialnoprawnej, oznacza uznanie przez ustawodawcę, że eksmisja bez zapewnienia tymczasowego pomieszczenia jest sprzeczna z godnością człowieka, a tym samym nie może do niej dochodzić nawet w razie nagannego zachowania się eksmitowanego. (...)

Przyjmując, że komornik prawidłowo ocenił, czy dłużnikom przysługuje prawo do innego lokalu lub pomieszczenia (§ 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie, Dz.U. Nr 17, poz. 155), mechanizm ochronny wynikający z art. 1046 § 3 i nast. k.p.c. w stanie faktycznym sprawy stanowi w

zasadzie jedyną przeszkodę do wykonania eksmisji rodziny z małoletnimi dziećmi bez zapewnienia im schronienia w okresie zimowym. Nie jest tutaj pomocny nieuchylony § 151 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. o czynnościach komorników (Dz.U. Nr 10, poz. 52 ze zm.), odnoszący się jedynie do wyroków nakazujących eksmisję z lokalu mieszkalnego, w związku z czym możliwości złagodzenia stopnia uciążliwości eksmisji upatrywać można jedynie w zastosowaniu art. 320 k.p.c., do czego nie doszło w rozważanej sprawie, bądź też we wskazaniu terminu opróżnienia lokalu przez komornika (§ 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r.). Środki te mają jednak ograniczony zasięg. (...)

Mając powyższe na względzie podjęto uchwałę, jak wyżej.