

Dyskryminacja rodziny przez prawo

23 stycznia 2016

Gminy posiadają podmiotowość prawną. Mogą posiadać, sprzedawać, nabywać nieruchomości, a także wynajmować.

Jedną z podstawowych potrzeb człowieka jest posiadanie mieszkania. Rodziny zamiast zadłużać się w lichwiarskim banku na dwukrotność wartości mieszkania i traceniu życia na spłacaniu, wolałoby pewnie wynajmować od państwa za rozsądne pieniądze.

Z kolei samorządy zamiast ciągle zwiększać zasób mieszkaniowy i wynajmując osiągać niezłe dochody, raczej tylko je zbywają.

Wiele rodzin w Polsce, mając do wyboru ciśnięcie się wielopokoleniowo na kupie, wynajmuje mieszkania na wolnym rynku. Niektórzy pracują tylko na opłaty. Na tańsze mieszkanie gminne nie mają szans. Nie spełniają wszystkich wymagań.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na gminę obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób z obszaru jej właściwości. Z kolei, każda gmina uchwaliła swoje zasady wynajmowania mieszkań.

Gmina bierze pod uwagę głównie dochód, zamieszkiwanie, ilość osób w rodzinie. Ale są i inne. Im gorsze położenie rodziny, tym wyżej na wykazie oczekujących.

Powoduje to powstawanie przewlekłych postępowań. Niektórzy więc rezygnują, bo nie mają warunków by latami czekać.

Mieszkania dostają ci, którzy cierpliwie czekają (bo np. wiedzą, że je dostaną...), lub mają bardzo niskie dochody (a więc nie stać ich na opłacanie mieszkania), lub tacy jak Cyganie, których gmina musi utrzymywać, bo i tak nie płacą.

Tych, których nie stać wynajmują z wolnego rynku. Z kolei ci, którzy mają zdolność kredytową, kupują za pieniądze banków własne mieszkanie, stając się tak naprawdę ich najemcami (dopóki nie spłacisz, bank może ci je zabrać).

Czy jednak osoby wynajmujący od gminy mogą czuć się bezpiecznie? Co się dzieje z rodziną z chwilą śmierci najemcy? Rodzinę zmarłego najemcy powinien chronić „Kodeks cywilny”.

Czy aby tak na pewno jest? Przecież prawo najmu lokalu mieszkalnego nie jest prawem dziedzicznym i nie wchodzi w skład spadku.

Zgodnie z art. 691 „Kodeksu cywilnego”: „W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.” Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Potwierdzeniem zamieszkiwania nie jest tylko zameldowanie. Mieszkanie powinno za życia najemcy stanowić ośrodek życia osoby, która ubiega się o wstąpienie w stosunek najmu, tj. winna mieć w mieszkaniu swoje rzeczy, przebywać, nocować.

W celu sprawdzenia, czy osoba faktycznie przebywa w lokalu gmina, może przeprowadzić wywiad środowiskowy. Jeżeli z oświadczeń sąsiadów zmarłego najemcy wynikną sprzeczności – gmina odrzuca wniosek.

Jeżeli określona osoba nie spełnia warunków, aby móc wstąpić w stosunek najmu z mocy prawa, pozostaje jej jeszcze możliwość złożenia wniosku do gminy o zawarcie nowej umowy najmu. Zawarcie takiej umowy zależy jednak od zasad gospodarowania ustalonych przez poszczególne gminy.

Na przykład we Wrocławiu, pomimo spełnienia przesłanek braku zaległości w opłatach, zamieszkiwania 5 lat razem z najemcą, braku innego lokalu i spełnienia kryterium dochodowego, gmina może, ale wcale nie musi zawrzeć umowy najmu!

Gdy nie dojdzie do zawarcia umowy najmu, dalsze zamieszkiwanie po zmarłym najemcy będzie następowało bez tytułu prawnego. W takim przypadku gmina nalicza odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Ma także prawo do wystąpienia do sądu o eksmisję takiej osoby.

Trzeba zaznaczyć, że do dnia 10 lipca 2001 r. w stosunek najmu wstępowali wszyscy zstępni najemcy, zamieszkujący z najemcą na stałe w mieszkaniu np. dzieci czy wnuków, którzy opiekowali się najemcą.

Na dzień dzisiejszy jest jednak tak, że w przypadku śmierci teścia/teściowej zamieszkujący razem z nim/nią zięć/synowa (będących już wdowcami) nie wstępują w najem po zmarłym/zmarłej. Dlaczego? Z chwilą śmierci swoich małżonków, stali się z mocy prawa osobami obcymi dla najemcy, pomimo, że sprawowali nad nimi osobistą opiekę! Nie mogą więc wstąpić w najem! Gdyby żyli ich małżonkowie tj. dzieci zmarłego najemcy, tylko ci staliby się najemcami, pomimo wspólności majątkowej. Takie jest prawo!

Wnukowie również nie mogą otrzymać najmu po dziadkach, gdyż nie są wymienieni w art. 691 k.c.

Potwierdził to Sąd Najwyższy w uchwale nr III CZP 26/02 z 21 maja 2002 r.: „Wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 Kc, także wtedy gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa.” .

Do kręgu uprawnionych nie zaliczono też ani wstępnych, ani rodzeństwa najemcy. Mogą oni wstąpić w stosunek najmu, tak jak i inne osoby tylko wtedy, gdy najemca był obowiązany w stosunku do nich do świadczeń alimentacyjnych.

Przepisy nie przewidują również powstania stosunku najmu z mocy prawa w skutek długotrwałego zajmowania lokalu komunalnego bez tytułu prawnego.

W przypadku odmowy przyznania najmu przez gminę, osobie zamieszkującej lokal, pozostaje wystąpienie z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na drogę sądową.

Roszczenie to nie przysługuje krewnym najemcy innym niż w linii prostej pierwszego stopnia, jeżeli najemca nie miał wobec nich obowiązku świadczeń alimentacyjnych.

Ale to nie wszystko. Zasady przyznawania najmu przez gminę nie biorą wszystkich warunków życiowych wnioskodawców pod uwagę.

Nie jest określona dolna granica dochodu na osobę. Osoby ubiegające się z bardzo niskimi dochodami, nie będzie stać za najem.

Powoduje to powstawanie zadłużenia, postępowaniem komorniczym, wybiórczym wyrzucaniem osób ale i zatrudnianiem dziesiątek osób do obsługi. Poparzymy w drugą stronę – co jeśli dochód ubiegającego przekroczy 10 groszy? Wyrzucić?

Zasada dochodowa daje większe pierwszeństwo dla uboższych, ale i tak osoby, które mają pieniądze zaniżają swój dochód by mieć większe możliwości otrzymania mieszkania. Gminy tego nie sprawdzają.

Okres zamieszkiwania. Co zrobić, gdy braknie chociażby jednego dnia do wymaganego przez gminy czasu? Co jeśli przy przesiedleniu dotychczasowy współmieszkaniec nie zdąży się przed śmiercią najemcy nawet zameldować? A jeśli trafiło to na małe dziecko? Co w przypadku, gdy rodzina ze względu na rozbiórkę budynku była przymusowo przesiedlona do mieszkania zamiennego lub dokonała z inną rodziną za pozwoleniem gminy zamianę i nikt nie spełnia wymogu zamieszkiwania w „przedmiotowym lokalu”? Wszystkich wyrzucić?

Wywiad środowiskowy to też możliwość do pozbycia się niewygodnego sąsiada. Wystarczy złożyć oświadczenie, że ubiegający nie mieszka!

To tylko część przypadków, a wszystkie pisze samo życie. Tylko, że cierpią na nim zwykli ludzie a nie gminy. Dobrze ale czy to aby wszystko?

Jest jednak coś gorszego. Co należy rozumieć przez „pozostawanie we wspólnym pożyciu z najemcą”? Czy to oznacza wspólnotę domową, duchową, gospodarczą? Konkubenta, rodzeństwo?

Niejasność zapisu wykorzystali nieustający roszczeniowcy. W „polskim” (piszę w cudzysłowie, bo Polski nie ma) prawie istnieje dodatkowo dyskryminacja rodzin względem osób „spółkujących” z tą samą płcią!

Wynika to z uchwały Sądu Najwyższego nr III CZP 65/12 z 28 listopada 2012 r. Stwierdził on, że „Osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą – w rozumieniu art. 691 § 1 KC – jest osoba połączona z najemcą więzią uczuciową, fizyczną i gospodarczą; także osoba tej samej płci”. Dlaczego tak stwierdził? Bo prawodawca w art. 691 k.c. przyjął pojęcie: „wspólne pożycie” pomijając słowo „małżeńskie”.

Członkowie rodziny, jak np. zięć, synowa czy wnuk nie mają prawa do wstąpienia w najem ale oni, będący w myśl przepisów prawa osobami obcymi – tak!

Przepisy te są skutkiem nadużywania wcześniej prawa, umożliwiającego otrzymywanie mieszkania w najem. Niestety zmiany te poszły w złą stronę.

Przepisy „Kodeksu cywilnego” przestały chronić rodzinę i stworzyły duże pole do odzyskiwania mieszkań przez gminę. A nadużyć wcale nie przykróciły. Zmieniły się bowiem tylko sposoby omijania wymogów.

Przyjęte w pierwotnej wersji przepisu art. 691 k.c. określenie „osoba bliska” najemcy bardziej odpowiadało poczuciu sprawiedliwości społecznej niż „osoba pozostająca we wspólnym pożyciu”. Zwłaszcza, że krąg osób „ we wspólnym pożyciu” nie został przez ustawodawcę wymieniony. Skorzystały na tym m.in. „osoby tej samej płci”. Rodzinom pozostało tylko sądzić się z gminami.

Autorstwo: Grzech

Źródło: WolneMedia.net