

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.215.2017

260617-42

Pan
Michał Boruckowski
Radny Miasta Poznania

Poznań, 26.06. 2017 r.

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta pismem z dnia 7 czerwca 2017 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie eksmisyjnych interwencji ubocznych, uprzejmie informuję:

W przypadku prowadzonego postępowania eksmisyjnego z tzw. zasobu obcego (tj. niestanowiącego zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania), sąd zawiadamia gminę o każdym toczącym się postępowaniu i możliwości przystąpienia do procesu jako interwenient uboczny, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2016.1610), dalej zwana ustawą. Powyższe jest związane z faktem, że sąd w wyroku orzekającym eksmisyję ma obowiązek orzeczenia o uprawnieniu pozwanego (eksmitowanego), bądź braku takiego uprawnienia do lokalu socjalnego, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy. W przypadku orzeczenia prawa do lokalu socjalnego, wykonanie eksmisyji wstrzymuje się do czasu złożenia przez Miasto Poznań oferty najmu lokalu.

Należy zauważyć, że w momencie zawiadomienia o możliwości przystąpienia do postępowania eksmisyjnego z zasobu obcego Miasto Poznań nie ma informacji o sytuacji majątkowej i życiowej pozwanego. Kwestia ta jest bowiem badana i dowodzona dopiero na etapie postępowania sądowego.

Miasto Poznań jest więc interwenientem ubocznym o bardzo szczególnym charakterze, ponieważ jego rolą jest z jednej strony zbadanie czy faktycznie istnieją przesłanki do orzeczenia eksmisyji z lokalu, a z drugiej czy istnieją przesłanki ustawowe, by sąd orzekając ewentualną eksmisyję, przyznał byłemu lokatorowi prawo do lokalu socjalnego. Miasto Poznań przystępuje więc do **sprawy a nie przeciwko mieszkańcowi.**

Podkreślić należy, że to Sąd dokonuje oceny konkretnej sprawy, po zbadaniu łącznie wszystkich kwestii. Rolą pełnomocnika Miasta Poznania jest jedynie ocena czy Sąd prawidłowo ustalił stan faktyczny i prawny sprawy i na tej podstawie wydał wyrok odpowiadający prawu.

Pyt.1. „Czy Miasto Poznań podejmuje interwencję uboczną w każdym przypadku, gdy posiadzie wiedzę o toczącym się procesie eksmisyjnym przeciwko mieszkańcowi Poznania bądź w przypadku, gdy mieszkaniec żąda przyznania mu lokalu socjalnego?”

Miasto Poznań od 2014 roku przystępuje do każdej sprawy o eksmisję z zasobu obcego, o której jest zawiadamiane.

Pyt.2. „W ilu procesach o eksmisję od początku 2015 roku Miasto Poznań podjęło interwencję uboczną przeciwko mieszkańcom Poznania?”

Od 2015 roku do dnia 12 czerwca 2017 roku Miasto Poznań przystąpiło łącznie do 695 procesów w tym:

- w 2015 roku przystąpiono do 354 procesów,
- w 2016 roku przystąpiono do 261 procesów,
- w 2017 roku przystąpiono do 80 procesów (stan na dzień 12 czerwca 2017 r.)

Pyt.3. „W ilu z tych interwencji, Miasto Poznań, wcześniej zanalizowało, czy sytuacja mieszkańca powoduje, że jego roszczenie o lokal socjalny jest zasadne?”

Możliwość przeanalizowania sytuacji mieszkańca, pod kątem zasadności roszczenia o lokal socjalny, gwarantuje dopiero przystąpienie do procesu o eksmisję, zarówno przez Miasto Poznań, jaki i byłego lokatora.

Miasto Poznań nie ma możliwości wcześniejszej analizy wniosku, ponieważ z zawiadomienia o możliwości przystąpienia do sprawy oraz ewentualnie z pozwu załączonego do zawiadomienia nie wynika, w jakiej sytuacji znajduje się były lokator. Znaczną liczbę wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego stanowią wyroki zaoczne, wydane na skutek braku przystąpienia do postępowania przez samego lokatora.

Pyt.4. „W ilu (liczby bezwzględne, jak i procentowo) procesach eksmisyjnych, od początku 2015 r., w których uczestniczyło Miasto Poznań, jako interwenient uboczny, doprowadzono do nie orzeczenia o lokalu socjalnym (w tym o odszkodowaniu z tyt. braku lokalu socjalnego)?”

O uprawnieniu do lokalu socjalnego, bądź jego braku orzeka Sąd po przeprowadzeniu procesu dowodowego i zbadaniu całego materiału, biorąc pod uwagę wskazane wyżej przesłanki. Działania podejmowane przez Miasto mają na celu jedynie umożliwić prawidłowe ustalenie stanu faktycznego i prawnego, nie zaś „doprowadzić do nie orzeczenia o lokalu socjalnym”.

Jednocześnie wskazać należy, że kwestia wypłaty ewentualnego odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego jest zupełnie odrębnym procesem. W przypadku orzeczenia prawa do lokalu socjalnego, wykonanie eksmisji wstrzymuje się do czasu złożenia przez Miasto Poznań oferty najmu lokalu. Jednocześnie zgodnie z brzemieniem art. 18 ust. 3 ww. ustawy

dłużnik (dawny lokator) ma obowiązek uiszczać na rzecz właściciela – wierzyciela wyroku eksmisyjnego, odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu za zajmowany lokal. Z uwagi jednak na fakt, że to gmina ma obowiązek dostarczyć lokal socjalny, do wypłaty odszkodowania są zobowiązani **solidarnie** gmina i były lokator, zgodnie z art. 18 ust. 5 ww. ustawy w zw. z art. 361 KC oraz art. 417 KC.

Aby można było jednak mówić o odpowiedzialności gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego muszą zostać spełnione określone przesłanki m.in: legitymacja czynna po stronie wierzyciela, a więc prawo własności nieruchomości, faktyczne zamieszkiwanie w lokalu osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego (dotyczy to wszystkich osób z uwagi na opłaty eksploatacyjne), brak uiszczania przez uprawnionych do lokalu socjalnego odszkodowania w całości lub części bezpośrednio na rzecz właściciela.

Pyt.5. „Czy Pan Prezydent ma zamiar podtrzymać dotychczasową politykę atakowania mieszkańców Poznania poprzez interwencje uboczne w procesach eksmisyjnych?”

Miasto Poznań nie prowadzi polityki atakowania mieszkańców poprzez interwencje uboczne w procesach eksmisyjnych. W każdym przypadku gdy w toku prowadzonego postępowania Miasto Poznań poweźmie informacje, że były lokator spełnia wymogi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wynikające z obowiązującej w tym zakresie Uchwały Rady Miasta Poznania, apelacje nie są składane.

Podkreślić należy, że nie przystąpienie przez Miasto do przedmiotowych postępowań mogłoby się wiązać z zarzutem, że Miasto nie korzysta z ustawowych uprawnień, bądź też poprzez przyjęcie biernej postawy procesowej, nie reprezentuje należycie swoich uprawnień. Może to skutkować doprowadzeniem do sytuacji, w której prawo do lokalu socjalnego otrzymają osoby do tego nieuprawnione, co z kolei wydłużyłoby czas oczekiwania na taki lokal przez osoby faktycznie potrzebujące pomocy. Ponadto, w konsekwencji powoduje to także zwiększenie kwot wypłacanych odszkodowań.

Z wyrazami szacunku

wz. PREZYDENTA MIASTA
Mariusz Wieniewski
Z-C-A PREZYDENTA MIASTA POZNAŃ

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta