

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

RS-0313-23/2017
DP - 0511 - 164/2017

Poznań, 12.06.2017 r.

Biuro Spraw Lokalowych
Urząd Miasta Poznania

Odpowiadając na interpelację Pana Michała Boruckowskiego - Radnego Miasta Poznania z dnia 6 czerwca 2017 r. w przedmiocie przystępowania Miasta Poznania jako interwenienta ubocznego do postępowań eksmisyjnych z zasobu obcego. Spółka przedstawia następujące wyjaśnienia:

Stan faktyczny w odniesieniu do informacji przedstawionych w piśmie Pana Radnego:

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

Miasto Poznań jest jednak interwenientem ubocznym o bardzo szczególnym charakterze ponieważ jego rolą jest z jednej strony zbadanie czy faktycznie istnieją przesłanki do orzeczenia eksmisji z lokalu, a z drugiej czy istnieją przesłanki ustawowe, by sąd orzekając ewentualną eksmisję, przyznał byłemu lokatorowi prawo do lokalu socjalnego.

POZnań*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09
obsługa.klienta@zkzi.poznan.pl | zkzi.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 71 014 500,00 zł
Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
Wydział VIII Gospodarczy KRS

Miasto Poznań reprezentowane przez radców prawnych zatrudnionych przez ZKZL sp. z o.o. przystępuje od 2014 r. do każdego z postępowań o jakim jest zawiadamiane.

Przechodząc do szczegółowych działań jakie podejmuje radca prawny prowadzący w imieniu Miasta Poznania sprawę o eksmisję z zasobu obcego wyjaśniamy, że obecnie radca prawny prowadzący sprawę po otrzymaniu do prowadzenia sprawy o eksmisję z zasobu prywatnego, w pierwszej kolejności przystępuje w imieniu Miasta Poznania (pełnomocnictwa radców prawnych otrzymane od Prezydenta Miasta Poznania) i po doręczeniu pozwu i ewentualnych pism procesowych, w zależności od stanu faktycznego sprawy, podnosi zarzuty i wnioskuje o określone działania Sądu. W pierwszej kolejności badane są ewentualne braki formalne pozwu, czy zaistniały przesłanki do wypowiedzenia stosunku najmu i czy wypowiedzenie nastąpiło zgodnie z przepisami, czy powód posiada legitymację czynną i przysługuje mu tytuł prawny do lokalu, itp. W przypadku jakiegokolwiek wątpliwości w powyższym zakresie, w każdym takim przypadku Miasto Poznań **wnosi o oddalenie powództwa eksmisyjnego. Zresztą taka postawa prezentowana jest przez cały czas trwania procesu sądowego.**

Radca prawny ma obowiązek również wnioskować o zbadanie czy pozwanemu przysługuje status lokatora oraz czy lokal, który zajmuje ma status lokalu mieszkalnego. W przypadku bowiem braku takiego statusu, zgodnie z art. 17 ust. 1 ww. ustawy ochrona przewidziana przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów **nie przysługuje.**

Wskazać w tym miejscu należy także, że w przypadku eksmisji orzekanych wobec osób, którym przysługiwał tytuł prawny do lokalu przed 1 stycznia 2005 r. z punktu widzenia obowiązujących przepisów jest diametralnie inna niż osób, których tytuł prawny został nawiązany po 1 stycznia 2005 r.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 17 grudnia 2004 r. **zniósła bowiem nakaz obligatoryjnego orzekania przez Sąd uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób spełniających przesłanki z art. 14**

ust. 4 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego, lub ubezwłasnowolnionego lub sprawującego opiekę nad taką osobą i z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów uprawnionych do otrzymania pomocy z zakresu pomocy społecznej, osoby posiadające status osoby bezrobotnej, osoby spełniającej przesłanki określone w uchwale rady miasta) jeżeli osoby te utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (art. 14 ust 7 ww. ustawy) i nie mogą zamieszkać winnym miejscu.

W przypadku umów zawartych przed 1 stycznia 2005 r. i w przypadku spełnienia ustawowych przesłanek, w związku z wyrokiem Sądu orzekającym eksmisję z prawem do lokalu socjalnego apelacje nie są składane.

Zgodnie z art. 4 nowelizacji ww. ustawy, art. 14 ust. 7 ma zastosowanie w stosunku do osób, które zawarły umowę po 1 stycznia 2005 r.

Jak wskazano powyżej, Sąd nie ma obowiązku orzec o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, nawet w przypadku spełnienia przesłanek określonych w art. 14 ust 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd ma jednak nadal takie uprawnienie ponieważ Sąd ma obowiązek z urzędu zbadać przesłanki do orzeczenia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

W każdej ze spraw radca prawny ZKZL sp. o.o. podnosi, że zasadnym jest zwrócenie się przez Sąd do właściwego, ze względu na miejsce zamieszkania pozwanych, naczelnika Urzędu Skarbowego o przedłożenie do akt sprawy kserokopii dokumentów rozliczeniowych, dotyczących podatku dochodowego od osób fizycznych dla pozwanych za ubiegły rok i przeprowadzenie dowodu z tych dokumentów na okoliczność sytuacji materialnej pozwanych. Ponadto zawsze radca prawny wnioskuje o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, w szczególności pozwanych na

okoliczność faktycznego zamieszkiwania w lokalu, nieuiszczania czynszu za najem lokalu, a także w szczególności spełnienia przesłanek wynikających z art. 14 ust. 4 ww. ustawy.

Również podnoszone jest zwrócenie się przez Sąd do Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Poznaniu, Poznańskiego Centrum Świadczeń oraz Powiatowego Urzędu Pracy w celu pozyskania informacji o ewentualnych formach pomocy otrzymywanych przez pozwanych czy posiadania statusu bezrobotnego.

Oceniając możliwości zarobkowe pozwanych Sąd winien był wziąć pod uwagę również takie czynniki jak przygotowanie zawodowe pozwanych, wykształcenie, a także możliwości zdobycia pracy w regionie, w którym mieszka. Ponadto należy zbadać czy pozwani mają możliwość zamieszkania w innym miejscu niż przedmiotowy lokal, a także czy jakiegokolwiek osoby są zobowiązane do świadczeń alimentacyjnych na ich rzecz.

Podkreślić następnie należy, że to Sąd dokonuje oceny konkretnej sprawy, po zbadaniu łącznie wszystkich kwestii. Sąd wyda wyrok w sprawie i po pierwsze stwierdzi czy są przesłanki do orzeczenia eksmisji, a po drugie czy są przesłanki do orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego. Rolą pełnomocnika Miasta Poznania jest ocena czy Sąd prawidłowo ustalił stan faktyczny i prawny sprawy i na tej podstawie wydał wyrok odpowiadający prawu. Pełnomocnik podejmuje następnie decyzję, czy wyrok, który zapadł w danej sprawie należy zaskarżyć do sądu II instancji.

Z uwagi właśnie na wytyczne pana Tomasza Lewandowskiego – zastępcy Prezydenta Miasta Poznania,

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.

Raz jeszcze wskazać należy, że Miasto Poznań w momencie zawiadomienia o możliwości przestąpienia do postępowania eksmisyjnego z zasobu obcego, nie ma informacji o sytuacji

majątkowej i życiowej pozwanego. Kwestia ta jest bowiem badana i dowodzona dopiero na etapie postępowania sądowego. Miasto Poznań często jest tylko zawiadamiań o możliwości przystąpienia do procesu, bez odpisu pozwu i załączników. **W pozwie również nie ma informacji o sytuacji w jakiej znajduje się pozwany i tylko proces sądowy może tę sytuację rzetelnie i bezstronnie wykazać.**

Nieprzystępowanie do przedmiotowych postępowań wiąże się z ewentualnym zarzutem, że Miasto Poznań nie korzystając z ustawowych uprawnień bądź przyjęcie biernej postawy procesowej, nie reprezentuje należycie swoich uprawnień, dopuszcza do sytuacji kiedy prawo do lokalu socjalnego otrzymują osoby do tego nieuprawnione, tym samym istnieje bardzo duże ryzyko zwiększenia listy osób oczekujących na lokal socjalny i tym samym wydłużenie czasu oczekiwania na taki lokal dla osób faktycznie potrzebujących pomocy, a tym samym zwiększenie kwot wypłacanych odszkodowań.

Odpowiedzi w punktach:

1. Czy MP podejmuje interwencje 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 przystępuje do sprawy a nie przeciwko mieszkańcowi. Jak wskazano powyżej Miasto Poznań od 2014 roku przystępuje do każdej sprawy o eksmisję z zasobu obcego.

2. W ilu procesach o eksmisję MP od początku 2015 roku podjęło interwencję uboczną przeciwko Mieszkańcom MP.

MP jak wskazano powyżej przystępuje do sprawy a nie przeciwko mieszkańcom.

W 2015 roku przystąpiono do 354 procesów.

W 2016 roku przystąpiono do 261 procesów,

W 2017 roku przystąpiono na dzień 12 czerwca 2017 r. do 80 procesów,

Łącznie przystąpiono od 2015 r. do 12 czerwca 2017 r. do 695 procesów.

3. W ilu z tych interwencji MP przeanalizowało, czy sytuacja mieszkańca powoduje, że jego roszczenie o lokal socjalny jest zasadne.

MP nie ma możliwości przeanalizowania takiego 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. Taką możliwość gwarantuje dopiero przystąpienie do procesu o eksmisję, zarówno przez MP jaki i byłego lokatora. Znaczną bowiem liczbę wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego stanowią wyroki zaoczne, wydane na skutek braku przystąpienia w ogóle do postępowania przez lokatora.

4. W ilu (liczby bezwzględne i procentowo) procesach eksmisyjnych od początku 2015 r. , w których uczestniczyło MP jako interwenient uboczny, doprowadzono do nicorzeczenia o prawie do lokalu socjalnego (w tym w tym odszkodowania do z tytułu 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. Nie sposób więc odpowiedzieć na tak zadanie pytanie.

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 właściciel –

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

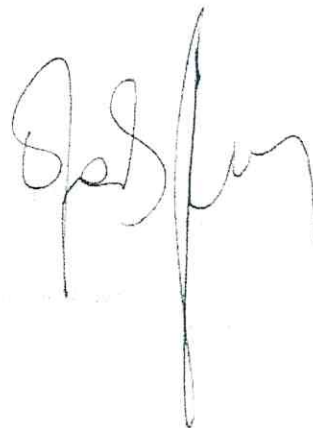
Aby można było jednak mówić o odpowiedzialności gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego muszą zostać spełnione następujące przesłanki:

- 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,
- zamiar właściciela w okresie objętym roszczeniem wynajęcia lokalu na wolnym rynku, w szczególności zamiar sprzedaży lokalu jest przesłanką wykluczającą powstanie odpowiedzialności po stronie gminy (dyspozycja art. 361 § 2 kc nie obejmuje bowiem obowiązku naprawienia przez sprawcę szkody wszelkich potencjalnie możliwych do osiągnięcia, z ekonomicznego i technicznego punktu widzenia korzyści, a jedynie te, których osiągnięcie, na podstawie okoliczności danej sprawy, byłoby nieuchronne i nieuniknione, gdyby nie zaniechanie pozwanego), kwestia zamiaru wielokrotnie była badana przez sąd w postępowaniach sądowych,
- wysokość stawki za m², wedle której jest ustalane odszkodowanie, musi odzwierciedlać rynkową stawkę czynszu możliwą do osiągnięcia za najem lokalu.

W przypadku wypłaty odszkodowania przez Miasto Poznań z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami Miasta Poznań przysługuje roszczenie regresowe w stosunku do byłego lokatora. Z uwagi na decyzję i dyspozycję prezydenta Tomasza Lewandowskiego, Miasto Poznań nie występuje z takim roszczeniem w stosunku do lokatorów.

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

Ani Pan Prezydent ani Zarząd Spółki ZKZL sp. z o.o. oraz reprezentujący Miasto Poznań w sprawach rady prawni nie prowadzą w żadnej mierze polityki atakowania mieszkańców poprzez interwencje uboczne w procesach eksmisyjnych, i taka właśnie polityka będzie kontynuowana.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. S. K.', written in a cursive style.