



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 12 GRU. 2017

OR-03.0003.3280.2017

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie eksmisji z mieszkania przy ul. Kobierzyńskiej, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 30 listopada 2017 r., uprzejmie informuję.

[redacted], razem z trzema synami, zajęli lokal mieszkalny przy ul. Kobierzyńskiej [redacted] w 1986 r., zawierając 23 lipca 1986 r. umowę najmu.

Zaległości z tytułu opłat mieszkaniowych zaczęły powstawać na początku 1998 r. W dniu 20 maja 1998 r. [redacted] odebrała wezwanie do zapłaty na łączną kwotę [redacted] co stanowiło trzymiesięczną zaległość za korzystanie z lokalu. W wezwaniu zostało zawarte pouczenie, iż w razie nieuregulowania zadłużenia w ciągu 30 dni nastąpi wypowiedzenie umowy najmu, a sprawa zostanie skierowana do sądu. Kolejne wezwanie do zapłaty na łączną kwotę [redacted] odebrał 3 marca 1999 r. [redacted]. Brak reakcji ze strony [redacted] spowodował wypowiedzenie umowy najmu 12 maja 1999 r. Zostało ono odebrane 25 maja 1999 r. przez [redacted]. Z dniem 1 sierpnia 1999 r. zostało naliczone odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

W dniu 4 października 1999 r. przeciwko [redacted] został złożony pozew o zapłatę na kwotę [redacted] wraz z odsetkami liczonymi do dnia zapłaty. Wytoczenie powództwa o zapłatę było konieczne nie tylko z uwagi na wskazane zadłużenie, ale również brak bieżących opłat, co prowadziło do powiększania zadłużenia. W dniu 1 grudnia 1999 r. z [redacted] została zawarta ugoda sądowa na kwotę [redacted] płatna w 6 ratach. Umożliwiło to dogodną spłatę zaległości bez konieczności prowadzenia egzekucji komorniczej. [redacted] nie wywiązali się jednak z ugody, dlatego też 31 października 2000 r. do komornika wpłynął wniosek o wszczęcie czynności egzekucyjnych.

W dniu 28 listopada 2003 r. został złożony pozew o eksmisję przeciwko [redacted] którzy dalej nie regulowali opłat mieszkaniowych. Na 31 października 2003 r. zadłużenie wynosiło już [redacted]. Gmina Miejska Kraków dążyła jednak do polubownego rozwiązania sytuacji, dlatego też przychyliła się do wniosku pełnomocnika [redacted] o zawieszenie sprawy o eksmisję, co nastąpiło 29 czerwca 2004 r. postanowieniem sądu. W dniu 17 lipca 2006 r. do [redacted] zostało wystosowane wezwanie do zapłaty na łączną kwotę [redacted], odebrane przez Niego 19 lipca 2006 r. Wobec braku wpłat, zawieszone od 29 czerwca 2004 r. postępowanie o eksmisję zostało podjęte 29 sierpnia 2006 r.

W dniu 24 listopada 2006 r. odbyła się rozprawa o eksmisję, w której uczestniczyli: [redacted] i pełnomocnik pozwanych. [redacted] prawidłowo zawiadomiona nie stawiała się przed sądem. Wiedziała o terminie rozprawy, co wynika również z Jej późniejszego oświadczenia zawartego w skardze o wznowienie postępowania, którą sądy dwóch instancji prawomocnie odrzuciły. Na dzień rozprawy pozwani nie figurowali w ewidencji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej

i Grodzkiego Urzędu Pracy, nie przedstawili żadnych dokumentów, w tym o stanie zdrowia. Składając zeznania [REDAKTOWANE] poinformował sąd, iż pozwani osiągają dochody, w tym On pobiera emeryturę wojskową w wysokości [REDAKTOWANE] w przeszłości prowadził również działalność gospodarczą. Dodatkowo sporadycznie podejmował pracę na umowę zlecenie, za którą otrzymywał [REDAKTOWANE]. Poinformował sąd o dochodach żony z tytułu renty [REDAKTOWANE] w wysokości [REDAKTOWANE] oraz prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Podał, iż syn [REDAKTOWANE] osiąga dochody w wysokości [REDAKTOWANE] natomiast syn [REDAKTOWANE] jest dziennikarzem. Poinformował również sąd, iż posiada telefon komórkowy oraz podłączenie do sieci Internet oraz telewizji kablowej. Zeznania ojca potwierdził [REDAKTOWANE]. Poinformował sąd, iż pracuje jako dziennikarz dla kilku tytułów i osiąga nieregularne dochody, czasem [REDAKTOWANE]. Oceniając sytuację materialną pozwanych sąd wydał wyrok eksmisyjny bez prawa do lokalu socjalnego. Pełnomocnik pozwanych nie składał apelacji.

W dniu 21 stycznia 2008 r. do [REDAKTOWANE] zostało skierowane wezwanie do zapłaty na kwotę [REDAKTOWANE], odebrane 29 stycznia 2008 r. Następnie 20 marca 2008 r. w czasie rozprawy sądowej o zapłatę z udziałem [REDAKTOWANE] między Gminą Miejską Kraków a pozwanymi została zawarta ugoda sądowa [REDAKTOWANE] na kwotę [REDAKTOWANE], płatna w 63 ratach. Koszty sądowe w wysokości [REDAKTOWANE] zostały rozłożone na dwie raty. Po raz kolejny Gmina Miejska Kraków stworzyła zatem dłużnikom szansę uregulowania zadłużenia w dogodny sposób, bez konieczności prowadzenia egzekucji komorniczej. Sama ugoda została częściowo spłacona wpłatami ratalnymi po [REDAKTOWANE], a następnie późniejszymi wpłatami w dniach 30 maja 2012 r., 10 czerwca 2014 r. oraz całkowicie wpłatą 13 czerwca 2014 r.

W szczytowym momencie, tj. 1 stycznia 2009 r. zadłużenie [REDAKTOWANE] względem Gminy Miejskiej Kraków wynosiło [REDAKTOWANE]. W związku z wpłatami dłużników tytułem spłaty powyższej ugody sądowej [REDAKTOWANE], jak również odnotowanymi kwotami tytułem regulowania opłat za korzystanie z lokalu na 31 października 2010 r. zadłużenie spadło do poziomu [REDAKTOWANE].

Począwszy od listopada 2010 r. ponownie zaprzestano wnoszenia opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w konsekwencji dług rósł na nowo. W związku z powyższym 27 grudnia 2011 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie skierował do Wydziału Mieszkalnictwa UMK pismo o zapewnienie dłużnikom tymczasowego pomieszczenia w związku z ewentualną eksmisją. W dniu 20 stycznia 2012 r. Wydział Mieszkalnictwa UMK poinformował, iż nie dysponuje tymczasowym pomieszczeniem dla dłużników. W związku z brakiem takiego pomieszczenia wyrok sądowy o eksmisję nie został skierowany do komornika. W dniu 29 marca 2012 r. do [REDAKTOWANE] zostało wysłane - w odpowiedzi na Jej wniosek - pismo informujące o wysokości zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu. Pismo zostało przez nią odebrane 3 kwietnia 2012 r. Dopiero właśnie od kwietnia 2012 r. [REDAKTOWANE] znów dokonują bieżących opłat.

Biorąc pod uwagę obowiązek, jaki ciąży na Gminie Miejskiej Kraków w zakresie dochodzenia należności, dysponując tytułami wykonawczymi, Gmina Miejska Kraków zmuszona była również egzekwować przysługujące jej należności w drodze przymusu poprzez skierowanie sprawy na drogę postępowania komorniczego. Wobec powyższych działań Gminy Miejskiej Kraków zadłużenie w części zostało wyegzekwowane od [REDAKTOWANE] w postępowaniu egzekucyjnym [REDAKTOWANE] na podstawie nakazu zapłaty [REDAKTOWANE]. W marcu 2012 r. odnotowano z tego tytułu wpłaty w łącznej wysokości [REDAKTOWANE]. Również w postępowaniu komorniczym [REDAKTOWANE] na podstawie nakazu zapłaty [REDAKTOWANE] od [REDAKTOWANE] wyegzekwowano kwotę w wysokości [REDAKTOWANE]. Niezależnie od powyższych działań komorniczych, 23 kwietnia 2012 r. oraz 30 maja 2012 r. przelewem bankowym nastąpiła spłata części zadłużenia, zaewidencjonowano kwoty po [REDAKTOWANE] każdy przelew.

Ponieważ dłużnicy nie podejmowali dalszych czynności celem spłaty pozostałego zadłużenia i uregulowania swojej sytuacji mieszkaniowej oraz nie kontaktowali się w tej sprawie, 29 kwietnia 2014 r. zostaje skierowany wniosek o wszczęcie postępowania eksmisyjnego przez komornika. Dopiero wówczas, tj. w reakcji na wszczęcie czynności egzekucyjnych, w czerwcu 2014 r. następuje spłata całości zadłużenia, tj. 10 czerwca 2014 r. odnotowano wpłatę [REDAKTOWANE] i następnie 13 czerwca 2014 r. wpłatę [REDAKTOWANE].

W odpowiedzi na pismo [REDAKTOWANE] z dnia 10 czerwca 2014 r., Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przychylił się do Jej prośby i zawiesił postępowanie eksmisyjne przed komornikiem. Następnie 11 lipca 2014 r. [REDAKTOWANE] zwrócili się do ZBK

o wstrzymanie egzekucji wyroku o eksmisję do czasu zakończenia postępowania przed Wydziałem Mieszkalnictwa UMK o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu.

Wniosek [REDAKTOWANO] o przywrócenie umowy najmu został rozpatrzony negatywnie pismem [REDAKTOWANO] z 5 sierpnia 2014 r., w oparciu o obowiązującą wówczas uchwałę nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 9 listopada 2012 r. poz. 5817 z późn. zm.).

Z uwagi na powyższe ZBK pismem z 17 lutego 2015 r. poinformował pełnomocnika Wymienionej, iż wznowi postępowanie eksmisyjne przed komornikiem. Pismem z 20 marca 2015 r. pełnomocnik [REDAKTOWANO] poinformował, iż złożył do sądu skargę o wznowienie postępowania eksmisyjnego, zakończonego wyrokiem z 24 listopada 2006 r. i poprosił o dalsze wstrzymanie działań eksmisyjnych. Pismem z 20 kwietnia 2015 r. Pan Andrzej Kulig, Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Polityki Społecznej wyraził zgodę na zawieszenie postępowania egzekucyjnego do czasu zakończenia sprawy o wznowienie postępowania o eksmisję.

Postanowieniem z 30 marca 2015 r. sąd odrzucił skargę o wznowienie postępowania o eksmisję. Rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji podtrzymał Sąd Okręgowy w Krakowie stwierdzając, że nie występuje żadna z ustawowych przesłanek do wznowienia postępowania. Ponadto sąd podkreślił, że tłumaczenie [REDAKTOWANO], iż nie mogła uczestniczyć w rozprawie o eksmisję z powodu złego stanu zdrowia nie oznacza jednocześnie, że była pozbawiona możliwości działania albowiem korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Wobec takiego stanowiska sądu pismem z 18 grudnia 2015 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował pełnomocnika [REDAKTOWANO], iż lokal powinien zostać wydany lub powinna Ona zwrócić się do Wydziału Mieszkalnictwa UMK o uregulowanie swojej sytuacji mieszkaniowej w świetle nowej uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń. Po raz kolejny Gmina Miejska Kraków nie zdecydowała o natychmiastowym podjęciu postępowania egzekucyjnego o eksmisję, lecz wskazała [REDAKTOWANO] kolejną szansę na uregulowanie sytuacji mieszkaniowej w oparciu o nowe przepisy.

W dniu 27 lipca 2016 r. [REDAKTOWANO] złożyła wniosek o pomoc mieszkaniową, którym objęła syna, [REDAKTOWANO]. Wobec niewyrażenia przez Wymienionych zgody na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania w zakresie rozpatrywania wniosku mieszkaniowego, pismem z 30 lipca 2016 r. znak: [REDAKTOWANO] Wnioskodawczyni została poproszona o uzupełnienie wniosku oraz pouczenia, że w przypadku braku reakcji na wezwanie sprawa pozostanie bez rozpatrzenia. Postępowanie to pozostało na tym etapie do chwili obecnej, z uwagi na brak reakcji Wnioskodawcy na powyższe pismo.

Pismem z 21 listopada 2016 r. [REDAKTOWANO] została poinformowana o nowych zasadach umożliwiających przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, które pojawiły się w związku z wejściem w życie uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń. Zapis § 16 ust. 3 pkt 1 w związku z ust. 1 tej uchwały stanowi, iż jeżeli przyczyną wypowiedzenia umowy najmu zajmowanego lokalu było zadłużenie określone w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z byłym najemcą możliwe jest zawarcie umowy najmu:

- 1) takiej, jaka została rozwiązana, gdy wobec wnioskodawcy nie orzeczono eksmisji lub w wyroku eksmisyjnym przyznano prawo do lokalu socjalnego,
- 2) lokalu socjalnego, gdy sąd orzekający eksmisję nie orzekł o takim uprawnieniu.

Pozytywne rozpatrzenie wniosku uzależnione jest od spełnienia pozostałych warunków, w szczególności: jeżeli osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, osoby pozostające w lokalu nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej art. 5 ust. 1

ustawy o dodatkach mieszkaniowych oraz spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały.

Z dokumentów przedłożonych przez [REDAKTOWANO] o dochodzie uzyskanym w 2014 r. (niekompletnych) wynikało, że Wymieniona przekraczała kryterium niskiego dochodu. Jednocześnie pismem z 21 listopada 2016 r. Wymieniona poinformowana została o możliwości weryfikacji dochodu za 2015 r., z czego nie skorzystała.

Uzupełnienie dokumentów umożliwiających wyliczenie dochodu za 2015 r. pozwoliłoby na stwierdzenie, czy [REDAKTOWANO] i Jej synowi służy prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, gdyż w oparciu o obowiązujące przepisy możliwe było wyłącznie zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. Aktualnie zajmowany lokal nie mógłby zostać wskazany jako lokal socjalny ze względu na za dużą powierzchnię dla dwuosobowego gospodarstwa domowego. Ponieważ dokumenty nie zostały dostarczone ZBK wystosował wezwanie do wydania lokalu. Wezwanie to jest formalnością i nie oznacza jednoczesnego podjęcia postępowania eksmisyjnego przed komornikiem.

Dalsze działania Gminy Miejskiej Kraków uzależnione będą od działań podjętych przez Panią [REDAKTOWANO] oraz jej syna (złożenia do Wydziału Mieszkalnictwa UMK kompletnego wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej na warunkach ogólnych) oraz od ich sytuacji.

Reasumując, uprzejmie informuję:

1.

Mimo braku obowiązku ustawowego Gmina Miejska Kraków wprowadziła możliwość ponownego zawierania umów najmu przez osoby, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu z powodu zaległości czynszowych. Spłata zadłużenia jest warunkiem koniecznym, aby z takiego uprawnienia skorzystać, ale nie jedynym. Tak jak każda pomoc gminy w uzyskaniu mieszkania uzależniona jest od spełnienia kryterium niskich dochodów, co zgodne jest z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.). [REDAKTOWANO] nie uzupełniła składanych wniosków o wymagane dokumenty pozwalające na weryfikację uzyskanego dochodu, a z niepełnych informacji na ten temat wynika, że kryterium uprawniające do pozytywnego rozpatrzenie sprawy zostało przekroczone.

2.

Sytuacja socjalno-bytowa tej rodziny była przedmiotem oceny Sądu Rejonowego, który wydając wyrok eksmisyjny stwierdził brak podstaw do przyznania lokalu socjalnego. Zaznaczyć należy, że nie był to wyrok zaoczny. Wymieniona miała więc możliwość przedstawienia dokumentacji medycznej, a po wydaniu rozstrzygnięcia złożyć apelację. Postanowieniem [REDAKTOWANO] z dnia 30 marca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, Wydział I Cywilny odrzucił skargę [REDAKTOWANO] o wznowienie postępowania w przedmiotowej sprawie. Postanowieniem [REDAKTOWANO] z dnia 6 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy oddalił zażalenie na powołane wyżej postanowienie Sądu Rejonowego. Gmina Miejska Kraków nie ma możliwości kwestionowania prawomocnych wyroków sądowych i jest nimi związana.

3.

Nawet w przypadku gdyby zapadł wyrok eksmisyjny z prawem dla lokalu socjalnego, przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego przez [REDAKTOWANO] mieszkania nie nastąpiłoby automatycznie i bezwarunkowo, chociażby przez jego dużą powierzchnię (blisko 75 m²). Spłata zadłużenia jest obowiązkiem dłużników niezależnie od tego czy uzyskują możliwość zawarcia umowy najmu. Są to bowiem opłaty, które zostały naliczone za okres, w którym osoby te korzystały z mieszkania komunalnego.

4.

W przedmiotowej sprawie nie można wziąć pod uwagę innych, pozamerytorycznych argumentów, takich jak chociażby stan zdrowia lub powód powstania zaległości czynszowych. W poprzednio obowiązujących przepisach prawa miejscowego Prezydent Miasta Krakowa miał możliwość skierowania do zawarcia umów najmu osób, które nie spełniły wszystkich kryteriów, lecz ich sytuacja wskazywała na potrzebę udzielenia pomocy mieszkaniowej z uwagi na szczególne względy społeczne. Jednakże Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 8 czerwca 2011 roku [REDAKTOWANO]

██████ stwierdził nieważność takiego przepisu. Sąd Administracyjny w wyroku tym stwierdził jednoznacznie, iż tego rodzaju uprawnienie nie posiada podstaw prawnych w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Jako uzasadnienie tego stanowiska podano, iż udzielenie pomocy mieszkaniowej w każdym przypadku musi być uzależnione od spełnienia co najmniej dwóch kryteriów: niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz osiągania niskich dochodów.

5.

Jeżeli ██████ zdecyduje się na złożenie kompletnego wniosku o pomoc mieszkaniową oprócz weryfikacji uzyskiwanych przez Jej rodzinę środków finansowych wzięta zostanie po uwagę również sytuacja zdrowotna (przyznawane są za to dodatkowe punkty wyznaczające potrzebę uzyskania takiej pomocy i konieczność umieszczenia danej osoby na liście mieszkaniowej). Należy zaznaczyć, że postępowanie mające na celu umieszczenie, bądź nieumieszczenie na liście mieszkaniowej podlega kontroli społecznej oraz sądowej.

6.

W sytuacji przekroczenia dochodów uprawniających do pomocy mieszkaniowej z zasobu gminnego, istnieje możliwość skierowania wnioskodawców do lokalu w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego wybudowanego przy partycypacji Gminy. O możliwościach takich ██████ była wielokrotnie informowana, jednak nie zdecydowała się na złożenie odpowiedniego wniosku.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

[wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Zarząd Budynków Komunalnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa