



PREZYDENT MIASTA KRAKÓWA

OR-05.0057-1916/08

Kraków, 05. WRZ. 2008

**Pan
Paweł Sularz
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie interwencji ubocznych Gminy Miejskiej Kraków w postępowaniach eksmisyjnych, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 21 sierpnia 2008 r., uprzejmie informuję:

— Do 31 maja 2006 roku, Zarząd Budynków Komunalnych przystąpił w 1062 sprawach w charakterze interwenienta ubocznego. Od 1 czerwca 2006 roku Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa przejął od Zarządu Budynków Komunalnych zadania związane z przystępowaniem do spraw eksmisyjnych z prywatnego zasobu, w charakterze interwenienta ubocznego. Dotychczas na ogólną liczbę 1467 otrzymanych zawiadomień o toczących się postępowaniach eksmisyjnych, Gmina Miejska Kraków zgłosiła swoje przystąpienie w 672 sprawach. W pozostałych sprawach Gmina pozostawiła decyzję przyznania prawa do lokalu socjalnego do uznania sądu. Spośród spraw, w których Gmina wystąpiła w charakterze interwenienta ubocznego prawomocnie zakończyło się 541 spraw, z czego 161 zakończyło się wyrokiem orzekającym eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, natomiast w 127 sprawach powództwo zostało oddalone. Istotny jednak jest fakt, że niezależnie od tego, czy interwenient uboczny – Gmina Miejska Kraków składa wnioski dowodowe o zbadanie przez sąd sytuacji materialno-rodzinnej pozwanych czy też nie – sąd czyni to z urzędu, w szczególności uwzględniając istnienie obligatoryjnych przesłanek określonych w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Niezbadanie przez sąd sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych nie dawałoby podstaw do przyznania im prawa do lokalu socjalnego.

— Zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do udziału gminy w sprawie o opróżnienie lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o interwencji ubocznej zawarte w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.). Gmina nie musi wykazywać interesu prawnego, a jej przystąpienie następuje po stronie powoda. Dopuszcza się jednak możliwość pozostawiania czynności procesowych interwenienta w sprzeczności z czynnościami i oświadczeniami strony powodowej – zgodnie z komentarzem do ustawy Fryderyka Zolla, Magdaleny Olczyk i Marleny Pecyny. **Z takiej możliwości korzysta interwenient uboczny przystępujący do sprawy i analizuje ją również pod kątem skuteczności wypowiedzenia najmu,**

zachowania przez powoda wszelkich obligatoryjnych terminów wypowiedzenia oraz prawa własności. Swoje spostrzeżenia i dowody podnosi przed sądem. Jednakże ostatecznie kwestię zasadności wniesionego powództwa eksmisyjnego rozstrzyga wyłącznie sąd.

W 2006 roku Wydział Mieszkalnictwa zwrócił się do Zespołu Radców Prawnych z prośbą o zgłoszenie interwencji ubocznej po stronie pozwanych lokatorów w trzech postępowaniach sądowych o eksmisję (sygn. akt: IC 881/06/S, IC 882/06/S, IC 883/06/S). Jednakże, w związku z **niedopuszczeniem przez sąd Gminy Miejskiej Kraków do udziału w tych postępowaniach sądowych w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanych** (postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 28 listopada 2006 r., sygn. akt II Cz 2669/06) pełnomocnik Gminy zgłosił przystąpienie do wyżej wymienionych spraw w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda, na podstawie ww. ustawy.

W związku z powyższym, **Gmina Miejska Kraków ma możliwość zgłoszenia interwencji ubocznej w sprawach o eksmisję tylko i wyłącznie po stronie powoda**, co nie jest tożsame z uznaniem przez gminę zasadności powództwa eksmisyjnego.

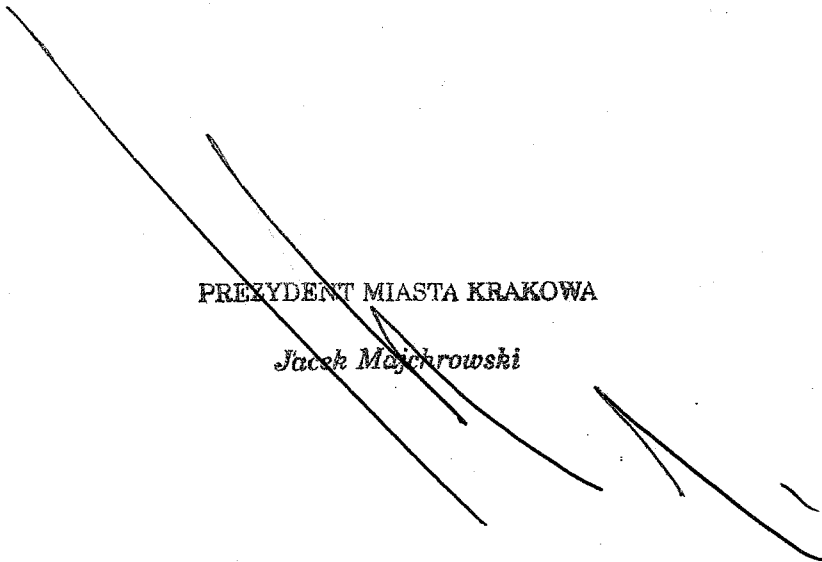
— Decyzja przejęcia od Zarządu Budynków Komunalnych zadań związanych z przystępowaniem do spraw eksmisyjnych z prywatnego zasobu, w charakterze interwenienta ubocznego poprzedzona była głęboką analizą dotyczącą opłacalności oraz skuteczności przejmowanego zadania. Zewnętrzne kancelarie prawne ze względu na ograniczone możliwości pozyskiwania danych o osobach eksmitowanych zostały zastąpione prawnikami - pracownikami Urzędu Miasta Krakowa. Wydział Mieszkalnictwa wnikliwie analizuje każdą sprawę dążąc do pozyskania jak największej liczby informacji o osobach eksmitowanych z wszelkich dostępnych źródeł, tj. ewidencja ludności, ewidencja nieruchomości i gruntów, ewidencja kierowców i pojazdów, wywiad środowiskowy przeprowadzany przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Nawiązana została również w tym zakresie współpraca ze Starostwem Powiatowym w Krakowie oraz Wieliczce, a także kilkoma Spółdzielniami Mieszkaniowym działającymi na terenie Krakowa. Wynajęcie zewnętrznej kancelarii prawnej do prowadzenia tego typu spraw, z uwagi na zbyt ograniczone możliwości pozyskania informacji o pozwanych wpłynęłoby negatywnie na ich skuteczność. Struktura wewnętrzna Urzędu Miasta Krakowa pozwala na korzystanie z wielu programów informatycznych celem zebrania jak największej liczby informacji o osobach objętych żądaniem eksmisji. Ponadto możliwy jest nadzór nad osobami prowadzącymi sprawę, gdyż są to pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa. Sytuacja taka nie miałaby miejsca w przypadku zewnętrznej obsługi prawnej.

— Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów (...) sąd winien z urzędu zawiadamiać gminę o każdym toczącym się postępowaniu o opróżnienie lokalu. Z ewidencji prowadzonych spraw eksmisyjnych Wydziału Mieszkalnictwa i Zarządu Budynku Komunalnych wynika, że aktualnie na terenie Gminy Miejskiej Kraków toczy się 1376 spraw eksmisyjnych, w tym 1026 postępowań o eksmisję z lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobie osób prywatnych a 350 z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków..

Każde otrzymane zawiadomienie przesłane przez sąd o toczącym się postępowaniu eksmisyjnym podlega wnikliwej analizie przez pracowników urzędu. Jeżeli Wydział Mieszkalnictwa nie jest w posiadaniu odpisu pozwu (sąd często nie przekazuje Gminie egzemplarza pozwu wraz z załącznikami i wówczas do Wydziału Mieszkalnictwa wpływa samo zawiadomienie o toczącym się postępowaniu) lub innych dokumentów pozwalających na weryfikację osób pozwanych pod kątem ich sytuacji rodzinno-majątkowej – pracownicy

Wydziału Mieszkalnictwa UMK uczestniczą w rozprawie w charakterze publiczności. Zebrane w ten sposób informacje przekazują interwenientowi ubocznemu Gminy, który podejmuje decyzję o przystąpieniu do sprawy. Jeśli z pozyskanych informacji i dokumentów wynika, że osoba eksmitowana znajduje się w sytuacji uzasadniającej przyznanie prawa do lokalu socjalnego, w szczególności spełnia przesłanki z art. 14 ust. 4 ww. ustawy, gmina nie przystępuje do sprawy. Tym samym kwestię przyznania prawa do lokalu socjalnego gmina pozostawia do wyłącznego uznania sądu.

Przystąpienie Gminy do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego następuje w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w sytuacji, gdy z danych pozyskanych przez urząd wynika, że osoba eksmitowana znajduje się w sytuacji umożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie np. jest właścicielem innej nieruchomości, uzyskuje wysokie dochody znacząco przekraczające kryterium dochodowe określone w uchwale Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków lub gdy podstawą żądania eksmisji jest rażąco naganne postępowanie osoby eksmitowanej np. uporczywe występowanie przez nią przeciwko porządkowi domowemu.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Zespół Radców Prawnych
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a