



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Piotr Mync

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin  
tel. + 4891 42 45 209, +4891 42 25 302  
fax +4891 42 45 207  
pmync@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin 10.11. 2016r.

**Pani  
Małgorzata Jacyna-Witt  
Radna  
Rady Miasta Szczecin  
w miejscu**

Nasz znak: WMiRSPN -III.7111. 986 .2016.JB  
UNP: brak

Dotyczy: interpelacji nr 1605.

Małgorzata Witt,

Odpowiadając na Pani interpelację nr 1605 z dnia 28.10 2016r. uprzejmie wyjaśniam, że otrzymując wnioski o wskazanie lokali socjalnych na podstawie prawomocnych wyroków eksmisyjnych uzyskanych przez właścicieli innych niż Gmina, ZBiLK nie otrzymuje informacji na podstawie jakiego tytułu osoby te nabyły własność lokali. Nie wiadomo zatem, które lokale zostały nabyte w ramach licytacji komorniczych.

Mając jednak na względzie nowelizację przepisów prawa w tym zakresie, która weszła w życie w 2012 r., kwestia wskazywania lokali socjalnych dla osób zajmujących lokale nabyte w drodze licytacji komorniczych obecnie praktycznie nie występuje. Zgodnie bowiem z nowym brzmieniem art. 999 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest równocześnie tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności (...). Sprawia to, że nabywcy nieruchomości nie są zmuszeni do wytaczania odrębnego powództwa przeciwko osobom zajmującym zakupiony przez nich lokal, lecz od razu mogą wystąpić do komornika sądowego o wprowadzenie ich w posiadanie oraz opróżnienie nieruchomości.

Według przepisu art. 1046 § 4 KPC, wykonując obowiązek opróżnienia lokalu (...) na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego (...), a dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina (...), na wniosek komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy. Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę (...). Procedurę określa tutaj rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.12.2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że za prawidłowość i zasadność takiego wezwania odpowiada komornik prowadzący postępowanie egzekucyjne. Komornik Sądowy, jest funkcjonariuszem publicznym, działającym przy sądzie rejonowym, który przy wykonywaniu czynności podlega tylko ustawom oraz orzeczeniom sądu (ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji). Komornik, jako organ egzekucyjny działający na podstawie i w granicach stosownych przepisów prawa jest władny ocenić, czy wykonanie postępowania będzie możliwe.

Warto w tym miejscu podkreślić, że ZBiLK nie ma prawa sprawdzać, czy też badać zasadności wezwania komornika do wskazania tymczasowego pomieszczenia, ani przywoływanego w wezwaniu komorniczym tytułu wykonawczego, na podstawie którego prowadzone jest postępowanie eksmisyjne. Co więcej, komornicy z reguły w wezwaniu do wskazania tymczasowego pomieszczenia podają jedynie oznaczenie tytułu wykonawczego (organ wydający, data, sygnatura, z czyjego wniosku, itp.), ale nie przesyłają w załączeniu jego odpisu, czy też kopii. Zwykle komornicy dają Gminie 7 dni na udzielenie odpowiedzi na wezwanie pod rygorem ukarania grzywną w wysokości do 2000 zł.

Cytowany w interpelacji artykuł prasowy dotyczy najprawdopodobniej sytuacji, w których wyrok eksmisyjny zapadł przed wejściem w życie opisywanej wyżej zmiany przepisów KPC.

Jeżeli chodzi o problem zapłaty przez Gminę Miasto Szczecin odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych osobom, dla których takie uprawnienie wynika z wyroków eksmisyjnych uzyskanych przez właścicieli innych niż Gmina, takich jak np. AMW, PKP, spółki prawa handlowego i osoby fizyczne, to wydatki poniesione na ten cel w latach 2007-2016 (brak danych za 2006r.) wedle stanu na 2.11.2016r. wyniosły łącznie 1 167 791,97zł, tj.:

<b>Rok</b>	<b>Kwota (zł)</b>
<b>2007</b>	32 350,17
<b>2008</b>	79 743,36
<b>2009</b>	23 022,90
<b>2010</b>	161 661,11
<b>2011</b>	111 379,36
<b>2012</b>	155 958,62
<b>2013</b>	157 657,67
<b>2014</b>	161 703,50
<b>2015</b>	148 687,20
<b>2016</b>	135 628,08
<b>razem:</b>	<b>1 167 791,97</b>

W związku z tym, że ZBiLK nie dysponuje wiedzą, które z lokali (objęte później wyrokami eksmisyjnymi z prawem do lokalu socjalnego) zostały nabyte w drodze licytacji komorniczych, nie można wyodrębnić z ww. kwot, należności zapłaconych na rzecz właścicieli tego typu lokali, którzy nabyli je przed wspomnianą nowelizacją przepisów.

W tym miejscu należy zauważyć, że zgodnie z przyjętymi zasadami zapłata odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych, w związku z zapadłymi wyrokami o wydanie i opróżnienie nieruchomości, jest możliwa wyłącznie na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych zasądających odszkodowanie, z momentem przekazania ich Gminie. W przypadku otrzymania nakazu zapłaty, przekazywany jest on do Kancelarii Radców Prawnych i w praktyce w każdym przypadku do właściwego sądu składany jest sprzeciw od takiego nakazu. Z doświadczenia wiadomo bowiem, że kwoty odszkodowań żądanych przez właścicieli są w ocenie Gminy wygórowane i w niedostateczny sposób udowodnione. W związku z powyższym podejmowane są również negocjacje z właścicielami w kwestii

zmniejszenia wielkości odszkodowań i zawarcia ugód w tym przedmiocie, mających także na celu uniknięcie wysokich kosztów procesowych.

ZBiLK nie jest w stanie określić konkretnego terminu przydziału lokalu socjalnego w danej sprawie. Powyższe wynika z faktu, że Gmina uzyskuje lokale socjalne jedynie w wyniku naturalnego ruchu ludności, co powoduje brak możliwości określenia terminu ich odzyskania m.in. dla potrzeb realizacji wyroków eksmisyjnych.

Z uwagi na permanentny deficyt wolnych lokali socjalnych przeznaczanych na realizację wyroków eksmisyjnych, oraz ogromną dysproporcję pomiędzy liczbą wolnych lokali socjalnych, a liczbą niezrealizowanych wyroków oraz nowych orzeczeń napływających nieustannie do realizacji, w pierwszym rzędzie lokale wskazywane są w sprawach, gdzie występuje zagrożenie dla zdrowia i życia użytkowników lokali (są co najmniej dwa źródła takiego zagrożenia, tj. zły stan techniczny budynków i lokali, np. budynki przeznaczone do rozbiorczy, albo czynnik ludzki - np. znęcanie się w rodzinie, molestowanie, zakaz zbliżania się i inne rozmaite konflikty), następnie ze względu na stan zdrowia dłużników w powiązaniu ze standardem zajmowanych lokali objętych wyrokami (występujące niepełnosprawności i choroby), dalej z uwagi na występujące skargi dotyczące zachowania dłużników (naruszanie zasad porządku domowego, dewastacje, itp.), a dopiero potem z uwagi na kwestie finansowe, czyli wysokość zadłużenia czynszowego wobec Gminy i zapobieganie przyrostowi zaległości, oraz przeciwdziałanie ewentualnym roszczeniom odszkodowawczym z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych innym niż Gmina właścicielom, którzy uzyskali wyroki eksmisyjne. Ma tutaj znaczenie wysokość dotychczas zapłaconych odszkodowań (analogicznie do zadłużenia w lokalach komunalnych) lub wysokość grożącej kwoty do zapłaty.

z poważaniem

ZASTĘPCA WŁAŚCICIELA MIASTA

Piotr Mysik