

URZĄD MIEJSKI W SOSNOWCU
WYDZIAŁ GOSPODARKI LOKALOWEJ
41-200 SOSNOWIEC

Sosnowiec, dnia 12.06.2023 r.

Znak sprawy:
WGL.0012.1.2023

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU
BIURO RADY MIEJSKIEJ

wpłynęło 14. 06. 2023

L.dz.
Podpis

13.06.2023

PREZYDENT
ARKADIUSZ CHEĆCIŃSKI
14.06.23

I ZASTĘPCA PREZYDENTA

Miechł Zastrzeżyński

Pan
Piotr Dudek
Przewodniczący
Komisji Gospodarki Komunalnej
i Komunikacji
Rady Miejskiej
w Sosnowcu

dotyczy: posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji w dniu 21.06.2023 r. w zakresie tematu : Odszkodowania wypłacane przez gminę za niezrealizowane wyroki.

W załączeniu przekazuję materiał informacyjny dotyczący Odszkodowań wypłacanych przez gminę za niezrealizowane wyroki, który będzie tematem posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Komunikacji w dniu 21.06.2023 r.

Załącznik:

- Informacja dotycząca odszkodowań wypłacanych przez gminę za niezrealizowane wyroki.

Odszkodowania wypłacane przez gminę za niezrealizowane wyroki

Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U z 2023 r., poz. 725) ustawodawca nałożył na gminy obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokali na rzecz wszystkich osób uprawnionych do ich najmu w wyrokach eksmisyjnych, zamieszkujących w zasobach spółdzielczych, zakładowych oraz budynkach/lokalach, stanowiących własność osób fizycznych. Ustawodawca postanowił jednocześnie, że obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokali dla osób eksmitowanych ze wszystkich zasobów mieszkaniowych znajdujących się na terenie danej gminy ciąży wyłącznie na gminie.

Ustawą z dnia 31.08.2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów (Dz.U. Nr 224, poz. 1342), która zaczęła obowiązywać od dnia 16.11.2011 r., ustawodawca zobowiązał ponadto gminy do utworzenia zasobu pomieszczeń tymczasowych przeznaczonych na wynajem dla osób, którym Sąd w wyroku eksmisyjnym nie przyznał uprawnienia do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

Z uwagi na ograniczony zasób mieszkaniowy gmina nie jest w stanie wywiązać się z nałożonych przez prawo obowiązków. Powoduje to wydłużanie się oczekujących na przyznanie najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych.

Obowiązek gminy w zakresie wskazywania pomieszczeń tymczasowych powstaje w momencie złożenia wniosku w tej sprawie przez komornika - obowiązek gminy nie powstaje, gdy stosowne pomieszczenie wskaże wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Z dotychczasowej praktyki wynika, że obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego (poza kilkoma wyjątkami) spada w całości na Gminę.

Nakładając powyższe obowiązki na gminy - w celu wywarcia presji na ich realizację - ustawodawca uprawnił właścicieli lokali, w których zamieszkują osoby, wobec których sąd orzekł eksmisję - do występowania z roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko gminom za niewskazanie najmu socjalnego lokali oraz pomieszczeń tymczasowych.

W odniesieniu do obowiązku wskazywania najmu socjalnego lokali ustawodawca nie określił terminu ich wskazywania, co właściciele odczytują jako obowiązek natychmiastowy tj. od momentu uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego.

Gmina nie jest w stanie wywiązać się z tak nałożonego na nią obowiązku w odniesieniu do wszystkich eksmitowanych lokatorów, w związku z tym wypłaca odszkodowania gruntownie weryfikując ich wysokość.

Jeżeli gmina nie dostarczyła najmu socjalnego lokalu czy pomieszczenia tymczasowego osobom uprawnionym, w celu wyrównania właścicielowi szkody wynikającej z uprzywilejowania osób zajmujących jego lokal, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 18 ust.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U z 2023 r. poz. 725) w związku z art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm.). Obecny zapis mówi o obowiązku wynagrodzenia szkody w pełnej wysokości. Ponadto od dnia 21.04.2019r. osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U z 2023 r. poz. 725) w związku z art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks

cywilny (tekst jednolity - D z. U. z 2022 r., poz. 1360 z e zm.), a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie.

Wydział Gospodarki Lokalowej prowadzi sprawy związane z wpływającymi do Gminy roszczeniami wierzycieli w sprawach wypłaty odszkodowań z tytułu niedostarczenia najmu socjalnego lokali i pomieszczeń tymczasowych. Poza kompletowaniem dokumentacji w przedmiotowych sprawach, pracownicy Wydziału podejmują działania mające na celu określenie zasadności wypłaty odszkodowania i zmniejszenia wysokości roszczeń (m.in. przeprowadzają wizje lokalne u dłużników, uczestniczą w mediacjach z wierzycielami oraz współpracują z MOPS, MZZL i BRP Urzędu).

Wypłaty odszkodowań do końca 2021 roku dokonywane były wyłącznie na mocy wyroków i nakazów sądowych, ugód sądowych i ugód pozasądowych. Jednolity tryb postępowania w sprawach roszczeń odszkodowawczych właścicieli mieszkań z tytułu niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich najmu w wyrokach eksmisyjnych został wprowadzony w oparciu o Decyzję Kolegium Kierownictwa Urzędu Miejskiego w Sosnowcu z dnia 26.05.2010r. Zgodnie z przyjętym trybem postępowania:

- w przypadku woli zawarcia przez występującego z roszczeniem odszkodowawczym ugody w sprawie zapłaty odszkodowania, uwzględniającej co najmniej rezygnację z żądania zapłaty odsetek oraz upust w stosunku do kwoty głównej roszczenia w wysokości co najmniej 25 % tej kwoty (przy niewygórowanej kwocie głównej roszczenia) - proponuje się zawieranie takich ugód, w drodze postępowania pojednawczego na podstawie przepisów art. 184-186 Kpc albo ugodowego załatwienia sprawy w toku procesu na podstawie art. 223 Kpc. W ramach ww. postępowania pojednawczego można sprawę uregulować drogą ugody przed wniesieniem pozwu, przy niskich kosztach sądowych. W tym celu Biuro Radców Prawnych wystosowuje do sądu wnioski o zawezwanie do próby ugodowej, a następnie doprowadza do zawarcia ugody przed sądem. Część wierzycieli wyraża zgodę na zaproponowane rozwiązanie, co przysparza Gminie oszczędności;

- w przypadku braku woli zawarcia przez występującego z roszczeniem odszkodowawczym ugody w sprawie zapłaty odszkodowania, uwzględniającej co najmniej rezygnację z żądania zapłaty odsetek oraz upust w stosunku do kwoty głównej roszczenia w wysokości co najmniej 25 % tej kwoty - proponuje się każdorazowe występowanie do Kolegium Kierownictwa o zgodę na zawarcie ugody w trybie opisanym powyżej w przypadku, gdy wierzyciel deklaruje niższą od proponowanej ulgę np. upust mniejszy niż 25 % od kwoty głównej roszczenia i/lub rezygnację z naliczania odsetek (przy niewygórowanej kwocie głównej roszczenia). Początkowo w przypadku żądania pełnej kwoty odszkodowania wraz z odsetkami rozstrzygano sprawę w drodze postępowania sądowego. Jednak po utrwaleniu się orzecznictwa sądowego w zakresie obowiązku Gminy dotyczącego zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych, gdy wzrosła znacznie ilość roszczeń odszkodowawczych kierowanych do Gminy zarówno z tytułu niedostarczenia najmu socjalnego lokali, jak również pomieszczeń tymczasowych - celem ograniczania kosztów zaczęto zawierać również ugody pozasądowe, po uprzednim uzyskaniu zgody Kolegium Kierownictwa Urzędu.

Od stycznia 2022 roku wypłaty odszkodowań następują także na podstawie wystawionych przez wierzycieli wezwań do zapłaty oraz not księgowych, z pominięciem kosztów postępowania sądowego i bez naliczania odsetek (jeżeli wypłata zostanie zrealizowana na podstawie wezwania z 30-to dniowym terminem płatności od daty wpływu wezwania do Gminy lub terminem płatności wskazanym w nocie księgowej).

Przedstawiona przez Wydział propozycja była podyktowana przepisami Ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (tekst jednolity

- Dz.U.2021.289) w kontekście braku zapłaty odsetek od przedmiotowego roszczenia oraz kosztów ewentualnie prowadzonego postępowania sądowego i została zaakceptowana przez Kolegium Kierownictwa Urzędu Miejskiego.

Wysokość wypłaconych na przestrzeni ostatnich lat odszkodowań przedstawiono poniżej :

	2020	2021	2022	2023 (do dnia 31.05)
Wysokość odszkodowań wypłaconych przez Gminę (łącznie)	640 089,53 zł	269 811,77 zł	1 158 852,54 zł	373 047,75 zł
Wysokość odszkodowań wypłaconych osobom prawnym (§ 4600)	629 599,97 zł	269 697,05 zł	1 115 543,55 zł	373 047,75 zł
Wysokość odszkodowań wypłaconych osobom fizycznym (§ 4590)	10 489,56 zł	114,72 zł	43 308,99 zł	-

W celu odzyskania wymagalnych należności Gminy wypłaconych z tytułu odszkodowania za niedostarczenie najmu socjalnego lokalu lub pomieszczenia tymczasowego, Wydział prowadzi czynności w zakresie postępowania regresowego. W obszarze dotyczącym postępowań regresowych pracownicy Wydziału wystosowują wobec osób partycypujących w zadłużeniu przedsądowe wezwania do zapłaty, przeprowadzają rozmowy mediacyjne z dłużnikami oraz opracowują propozycje dotyczące udzielania ulg w spłacie należności wynikających z przedmiotowych roszczeń, na podstawie analizy zgromadzonej dokumentacji. Ponadto Wydział sporządza niezbędne dokumenty do Wydziału Finansowego oraz do Biura Radców Prawnych i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miejskiego celem przekazania spraw związanych z regresami na drogę postępowania sądowego. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego następuje wszczęcie egzekucji komorniczej.

Wysokość dochodów z tytułu prowadzonych postępowań regresowych w ostatnich latach kształtuje się, jak zobrazowano poniżej :

	2020	2021	2022	2023 (do dnia 31.05)
Dochody z tytułu postępowań regresowych (łącznie)	162 066,14 zł	189 279,21 zł	213 639,90 zł	113 183,84 zł

Zastępca Naczelnika Wydziału
Gospodarki Lokalowej

mgr Renata Kwaśniewska

