



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 28 sierpnia 2018 r.

Nr sprawy: Or-II.0003.1.383.2018
Nr rej.: 280818-2761

Pani
Ewa Jemielity
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 8 sierpnia r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pani Radnej w sprawie działań jakie ma zamiar podjąć Miasto, w związku z uchwałą Sądu Najwyższego, uprzejmie wyjaśniam:

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2017 r. (III CZP 81/17) została wydana w określonym stanie faktycznym i prawnym, w wyniku analizy przez Sąd Najwyższy zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu i z całą pewnością dotyczy jednej, konkretnej sprawy o eksmisję z zasobu gminnego, która została wszczęta z powództwa ZKZL sp. z o.o., z uwagi na zaległości czynszowe pozwanego. W tej sprawie nie zapadł jeszcze ostateczny wyrok, a termin najbliższej rozprawy został wyznaczony w Sądzie Okręgowym na dzień 18 września 2018 r. Natomiast w przypadku każdej sprawy, która nie jest tożsama z rozpatrywaną przez Sąd Najwyższy, należy wnikliwie rozważyć czy i w jakim zakresie przedmiotowa uchwała Sądu Najwyższego ma zastosowanie.

Zaznaczam, że Sąd Najwyższy nie podważył możliwości zawarcia i zawartej, pomiędzy Miastem Poznań a Spółką, umowy dzierżawy lokali, zgodnie z którą Spółka ma prawo do pobierania pożytków z nieruchomości objętych dzierżawą, a za wydzierżawione nieruchomości uiszcza na rzecz Miasta Poznania czynsz dzierżawny.

W styczniu 2018 r. Spółka dokonała wyodrębnienia poszczególnych kategorii lokali mieszkalnych, którymi gospodaruje oraz wyroków eksmisyjnych i spraw będących w toku:

1) Zajęte lokale mieszkalne ogółem – 11 626 sztuk, w tym:

- a. 7291 sztuk – lokale zajmowane przez najemców, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu powstały przed 1 października 2013 r. (data powstania Spółki) i mają umowę najmu zawartą z Miastem Poznań, która trwał do daty weryfikacji,
 - b. 2081 sztuk – lokale zajmowane przez najemców, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu powstały po 1 października 2013 r. (stroną umowy najmu jest Spółka ZKZL sp. z o.o.), który trwał do daty weryfikacji,
 - c. 2254 sztuki – lokale zajmowane przez użytkowników, którzy nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, w tym:
 - I. 1495 sztuk – lokale zajmowane przez użytkowników, którzy tytuł prawny uzyskali przed 1 października 2013 r. i utracili go na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez Miasto Poznań,
 - II. 557 sztuk – lokale zajmowane przez użytkowników, którzy tytuł prawny uzyskali przed 1 października 2013 r. i utracili go na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez Spółkę,
 - III. 202 sztuki – lokale zajmowane przez użytkowników, którzy tytuł prawny uzyskali po 1 października 2013 r. i utracili go na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez Spółkę;
- 2) Wyroki eksmisyjne z lokali mieszkalnych, które Spółka realizuje – 1374 wyroków, w tym:
- a. 1155 wyroków – uzyskane z powództwa Miasta Poznań,
 - b. 219 wyroków – uzyskane z powództwa Spółki (wyroki eksmisyjne z powództwa Spółki zostały uzyskane wobec osób, które nie posiadały tytułu prawnego);
- 3) Sprawy będące w toku, niezakończone orzeczeniami o zapłatę czynszu najmu lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu - 549 spraw.

Uchwała Sądu Najwyższego zapadła w określonym stanie faktycznym i prawnym i może mieć znaczenie przede wszystkim dla spraw o eksmisję. W związku z tym w Spółce, niezwłocznie po opublikowaniu treści uchwały i jej uzasadnienia, wprowadzono zmiany w sposobie postępowania w przypadku spraw o takim samym charakterze. Spółka wycofała złożone przez siebie pozwy o eksmisję, w których stroną

umowy najmu było Miasto Poznań i w odniesieniu do których wypowiedzenia umowy najmu dokonała Spółka ZKZL. Czynności w tym zakresie są obecnie powtarzane, przez posiadających odpowiednie pełnomocnictwa pracowników ZKZL sp. z o.o., w imieniu Miasta Poznania. Również pozwy w takich sprawach składane są w imieniu Miasta Poznania. Taki sposób postępowania został przyjęty również w sprawach o zapłatę w przypadku należności wynikających z umów najmu zawartych przed dniem 1 października 2013 roku. Należy jednak podkreślić, że każda sprawa jest przez Spółkę dokładnie analizowana i rozpatrywana indywidualnie, z uwzględnieniem danego stanu faktycznego i stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w przedmiotowej uchwale.

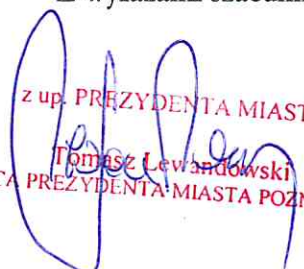
Wyjaśniam również, że uchwała Sądu Najwyższego nie zmieni sytuacji najemców lokali mieszkalnych płacących czynsz regularnie. Jeśli lokatorzy mają umowy najmu zawarte z Miastem Poznań, a czynności z zakresu obsługi ich tytułu i zarządzania nieruchomością wykonuje Spółka, to uiszczając czynsz na rzecz Spółki w sposób dorozumiany (konkludentny) nawiązuje się między stronami stosunek prawny. Spółka ZKZL z uwagi na powierzenie jej w trybie władczym realizacji zadania własnego gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego ma prawo do rekompensaty za świadczone na rzecz Miasta Poznania usługi w tym zakresie. Podstawowym źródłem finansowania kosztów realizacji powierzonego zadania są czynsze wnoszone przez najemców zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych. W przypadku gdyby kwoty otrzymane przez ZKZL sp. z o.o. okazały się niewystarczające na pokrycie uzasadnionych kosztów realizacji powierzonego zadania i zapłatę rozsądnego zysku, Miasto Poznań będzie zobowiązane do wypłaty ZKZL sp. z o.o. kwoty niezbędnej dla pokrycia uzasadnionych kosztów i rozsądnego zysku (dopłata rekompensaty). Dotychczas przeprowadzony na zlecenie Miasta Poznania audyt rekompensaty nie wykazał, aby Spółka otrzymała nadmierne wynagrodzenie (w postaci pozyskanego czynszu najmu z uwzględnieniem innych otrzymanych przysporzeń, w tym dokapitalizowań) za realizację powierzonego jej zadania własnego.

Na niejednoznaczny charakter prowadzonych przez ZKZL sp. z o.o. spraw i brak możliwości zastosowania jednego, ogólnego podejścia wobec wszystkich spraw wskazują również wyroki, jakie zapadają obecnie, już po opublikowaniu przedmiotowej uchwały Sądu Najwyższego, w postępowaniach prowadzonych przez Spółkę, gdzie przedmiotem rozważań sądów była kwestia legitymacji czynnej Spółki w sprawach o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali. Spółka aktualnie dysponuje dwoma wyrokami Sądu Okręgowego, podjętymi po wydaniu uchwały Sądu Najwyższego,

w których apelacje Spółki zostały oddalone oraz dwoma wyrokami, gdzie apelacja Spółki została uwzględniona. Z uwagi na skomplikowany charakter relacji, każda sprawa jest indywidualnie rozpatrywana przez Spółkę i w zależności od stanu faktycznego i prawnego, podejmowane są określone działania.

W związku z uchwałą Sądu Najwyższego, celem zapewnienia możliwie najbardziej sprawnej realizacji przez Spółkę zadań jej powierzonych, Miasto Poznań we współpracy ze Spółką wypracowało kilka scenariuszy postępowania w zakresie działań możliwych/koniecznych do podjęcia i zmian do wdrożenia w funkcjonowaniu Spółki, które są obecnie na etapie analiz formalno-prawnych. W żadnym z aktualnie weryfikowanych rozwiązań nie przewiduje się konieczności likwidacji Spółki ZKZL w celu przywrócenia tej jednostce statusu zakładu budżetowego.

Z wyrazami szacunku


z up. PREZYDENTA MIASTA
Tomasz Lewandowski
Z-Cz. PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta