

Załącznik
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia

UZASADNIENIE

Zarządzenie Nr 1675/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 lipca 2009 r. w sprawie określenia zasad ustalenia wysokości odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasad odstąpienia od procedury eksmisyjnej oraz zarządzenie Nr 2524/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 listopada 2009 r. w sprawie zamiany zarządzenia 1675/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 lipca 2009 r. w sprawie określenia zasad ustalenia wysokości odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasad odstąpienia od procedury eksmisyjnej, zostały wydane przez organ do tego upoważniony, na podstawie delegacji ustawowej oraz w oparciu o obowiązujące uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków. Powyższe zarządzenia zostały skierowane do realizacji przez Zarząd Budynków Komunalnych i były stosowane do stanów faktycznych, które zaistniały w okresie ich obowiązywania.

Nie można zarzucić, naruszenia art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, albowiem w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków można naliczyć odszkodowanie w wysokości rynkowej, np. w odniesieniu do lokali, które mogłyby być wynajmowane w trybie ofertowym. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż naliczenie w każdym przypadku odszkodowania w wysokości 100 % obowiązującej stawki czynszowej oznacza de facto stosowanie wyłącznie regulacji wynikającej z art. 18 ust. 3 ustawy, która jest zastrzeżona dla wyroków, z których wynika uprawnienie do lokalu socjalnego.

Ponadto w czasie obowiązywania wskazanych wyżej zarządzeń zapadały orzeczenia sądowe (nakazy zapłaty) potwierdzające wysokość roszczeń Gminy Miejskiej Kraków z tytułu bezumowanego korzystania z lokali mieszkalnych, ustalonego w wysokości wskazanej w obowiązujących zarządzeniach. Natomiast w przypadku poddania przez sąd pod opinię biegłych wysokości odszkodowania, wydane opinie w przeważającej mierze ustalały odszkodowania na wyższym poziomie, niż możliwy do uzyskania na podstawie regulacji obowiązujących w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Ponadto sąd każdorazowo ocenia zasadność powództwa o zapłatę wierzytelności przysługujących Gminie Miejskiej Kraków, w szczególności w zakresie podstawy prawnej naliczenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

Pan [wyłączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK], na podstawie umowy zawartej w dniu 10 lipca 1987 r. z Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Krowodrza otrzymał do dyspozycji lokal mieszkalny nr [wyłączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK], położony w budynku przy ul. Mirowskiej 157b w Krakowie, w celu przeprowadzenia w nim robót remontowych na własny koszt - zgodnie z załączonym do umowy kosztorysem i zakresem rzeczowym robót remontowych, stanowiącym integralną część umowy. Po wykonaniu remontu Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Dzielnicy Kraków - Krowodrza decyzją z dnia 16 października 1987 r. przydzielił [wyłączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu,

Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK], przedmiotowy lokal mieszkalny. W dniu 1 listopada 1987 r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Następnie od 1986 r. Pan [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK], czynił starania o przydział części strychu w budynku przy ul. Mirowskiej 157B, w celu jego adaptacji na pomieszczenia mieszkalne. W dniu 10 kwietnia 1986 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej „Krowodrza” pismem znak: EZE/8172-21/86 wyraziło zgodę na powyższe, zaznaczając jednocześnie, że jest ona uwarunkowana między innymi wykonaniem planowanej adaptacji we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko. Wydział Urbanistyki, Architektury, Nadzoru Budowlanego i Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicowego Kraków-Krowodrza wydał w dniu 26 lutego 1990 r. decyzję zezwalającą na rozbudowę przedmiotowego lokalu. Na jej podstawie w dniu 4 września 1991 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej „Krowodrza” zawarło z najemcą wstępną umowę adaptacji strychu na mieszkanie. W dniu 30 lipca 2002 r. komisja złożona z przedstawicieli Zarządu Budynków Komunalnych oraz Administracji Domów Mieszkalnych Kraków-Zachód Sp. z o.o. dokonała pomiaru pomieszczeń uzyskanych w wyniku adaptacji strychu. W sporządzonym na tę okoliczność protokole stwierdzono, że w wyniku adaptacji strychu powstały nowe pomieszczenia mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 17,87 m². W wyniku przebudowy przedmiotowy lokal mieszkalny uzyskał nową strukturę o łącznej powierzchni użytkowej 42,54 m². Ponadto zgodnie z treścią protokołu, poinformowano Pana [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK]. O konieczności uzyskania skierowania na dodatkową powierzchnię i uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Pismem z dnia 15 października 2002 r. ówczesny administrator budynku zawiadomił Pana [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK], że w związku z niedopełnieniem formalności związanych z pozyskaniem stosownego skierowania do zawarcia umowy najmu na zaadaptowane pomieszczenia, od dnia 1 sierpnia 2002 r. naliczane jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, tj. za powierzchnię 17,87 m². Pismem z dnia 24 lipca 2007 r. administrator budynku ponownie wezwał Pana [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK] do regulacji tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Poinformowano go również, że w przypadku nie zwrócenia się do Urzędu Miasta Krakowa o wydanie skierowania do zawarcia umowy, zostanie złożony pozew o eksmisję z zajmowanego lokalu, powstałego w wyniku adaptacji strychu. Pismem z dnia 16 października 2007 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK]., że wysokość czynszu dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 24,67 m², na który posiadał tytuł prawny, została ustalona w oparciu o wartość użytkową lokalu mieszkalnego. Wskazano równocześnie, że na pomieszczenia, które powstały w wyniku adaptacji strychu, nie uzyskał dotychczas skierowania do zawarcia umowy, pomimo że prace adaptacyjne zostały zakończone w 2002 r., toteż za dodatkową powierzchnię naliczane było odszkodowanie. W dniu 18 marca 2008 r. żona Pana [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK]. zobowiązała się na piśmie do uregulowania w terminie do 30 kwietnia 2008 r. tytułu prawnego do części lokalu mieszkalnego nr 7, powstałej w wyniku adaptacji strychu. W dniu 23 czerwca 2008 r. administrator budynku ponownie wezwał użytkowników do przedłożenia tytułu prawnego do lokalu powstałego w wyniku adaptacji strychu w terminie do 30 lipca 2008 r. W związku z niedopełnieniem zobowiązań został złożony w sądzie pozew o eksmisję z adaptowanej części

lokalu nr 7. Postępowanie na wniosek stron zostało zawieszono postanowieniem Sądu sygn. akt I C 1196/08/K z dnia 13 kwietnia 2010 r. Dnia 26 stycznia 2010 r. żona Pana [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK] - została poinformowana o konieczności uregulowania zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z zaadaptowanych pomieszczeń oraz ponownie o konieczności złożenia wniosku o zalegalizowanie zmiany struktury lokalu, wynikającej z dokonanej adaptacji części strychu. Ze względu na fakt, iż na wniosku do Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa została umieszczona informacja o istniejącym zadłużeniu, Pani [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK] zrezygnowała z jego potwierdzenia i złożyła jedynie pismo przewodnie. Pismem z dnia 28 czerwca 2010 r. Pan [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK] został wezwany przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa do dostarczenia uzupełnionego i potwierdzonego wniosku o przydział dodatkowej powierzchni. Uzupełniony wniosek został odebrany osobiście z Biura Obsługi Mieszkańców Nr 2 przy ul. Łobzowskiej nr 48 przez Pana [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK] w dniu 10 sierpnia 2010 r. Wniosek zawierał informację o wysokości istniejącego na lokalu zadłużenia. Przedmiotowy wniosek nie został złożony. Regulacji tytułu prawnego do lokalu dokonano dopiero w 2013 r. Urząd Miasta Krakowa Wydział Mieszkalnictwa w dniu 25 września 2013 r. wydał Państwu [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK] skierowanie znak: ML-01.7123.1.666.2013.MG do zawarcia aneksu do umowy najmu na czas nieoznaczony, uwzględniającego dodatkową powierzchnię. W dniu 12 grudnia 2013 r. Pan [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK] podpisał aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK] przy ul. Mirowskiej 157B z dnia 1 listopada 1987 r.

W dniu 8 grudnia 2015 r. został wydany wyrok sygn. akt. IC 2802/12/K przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny, w którym sąd zasądził od pozwanych - [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK], kwotę w wysokości [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK]. W dniu 3 czerwca 2016 r. został wydany wyrok sygn. akt. II Ca 644/16 Sądu Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy, na skutek apelacji strony powodowej oraz pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie z dnia 8.12.2015 r. sygn. akt. IC 2802/12/K, zmieniający zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzono od pozwanych kwotę [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK]. zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz zasądzono od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny: jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK]., tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku sygn. akt. II Ca 644/16 Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy stwierdził, iż wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez

tytułu prawnego od 24 października 2009 roku wynikała z zarządzenia Nr 1675/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 lipca 2009 roku i wynosiła dwukrotność stawki czynszowej za dany lokal. Od 1 grudnia 2009 roku wynosiła ona 135% czynszu i wynikała z zarządzenia Nr 2524/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 listopada 2009 roku. Uchwałą Nr LXXIV/939/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2009 roku wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego powierzono Prezydentowi Miasta Krakowa. Zgodnie z załącznikiem Nr 9 do zarządzenia Nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 roku stawka czynszu za lokal mieszkalny kategorii 14 od 1 czerwca 2008 roku wynosi 6,50 zł. Ponadto sąd poniósł, iż z treści pisma z dnia 15 maja 2008 r. wynika, że już w maju 2008 roku lokal zajmowany przez pozwanych był zaliczony do kategorii 14. W ocenie sądu nie był uzasadniony zarzut pozwanych, w którym podnieśli oni brak możliwości dochodzenia odszkodowania w wysokości przewyższającej stawki czynszowe obowiązujące w Gminie Miejskiej Kraków. Zarzut pozwanych mógłby odnieść skutek, gdyby nie szczególne okoliczności sprawy. Pozwani w sposób nieuzasadniony przerzucają na Gminę odpowiedzialność za niezawarcie umowy najmu, podczas gdy sami przez wiele lat nie czynili starań o jej zawarcie. Jak wykazał zebrany w sprawie materiał dowodowy zakończenie adaptacji części strychu miało miejsce już w 2002 roku. Pozwani, nie regulując stanu prawnego lokalu, znali stawki obowiązujące w Gminie Miejskiej Kraków za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i winni byli liczyć się z tym, że takie stawki będą ich obciążać. Stawki te, co jest szczególnie istotne, są zdecydowanie niższe od tych, które byłyby możliwe do uzyskania na wolnym rynku, co wykazał dowód z opinii biegłego. Nie jest też tak, że Gmina nigdy nie ma możliwości wynajęcia lokalu po stawkach wyższych.

Zgodnie z dokumentacją lokalu Pan [wylączenie jawności w zakresie ochrony dóbr osobistych; na podstawie art. 23 oraz art. 24 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny; jawność wyłączył Ryszard Pażucha, Kierownik Referatu, Referat Organizacyjny w Wydziale Mieszkalnictwa UMK] złożył wniosek o wykup przedmiotowego lokalu w dniu 1 września 2014 r.