

**UCHWAŁA NR XXIX/476/15
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 4 listopada 2015 r.

w sprawie skargi na działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę Pana (...) * na działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, podejmowane w związku z dochodzeniem należności z tytułu zajmowania przez Skarżącego lokalu mieszkalnego, usytuowanego w budynku przy ul. (...) * w Krakowie.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Sławomir Pietrzyk

Skarga Pana (...) dotyczy działań podejmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w związku z dochodzeniem należności z tytułu zajmowania przez Skarżącego lokalu mieszkalnego, usytuowanego w budynku przy ul. (...) w Krakowie.

Z wyjaśnień udzielonych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wynika, że budynek położony przy ul. (...) w Krakowie stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej, w skład której wchodzi Gmina Miejska Kraków oraz właściciele lokali wykupionych i zarządzany jest przez ASKO S.C. Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami, z siedzibą przy ul. (...) w Krakowie. Usytuowany w tym budynku lokal mieszkalny nr (...) pozostaje we własności Gminy Miejskiej Kraków i zajmowany jest przez Skarżącego wraz z rodziną, na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 19 października 1998 r., w oparciu o skierowanie znak LB.02.I-I-7145-44/98 z dnia 12 października 1998 r. Przedmiotowy lokal wynajmowany jest jako pomieszczenie dodatkowe, nie posiadające samodzielności i nie mogące stanowić odrębnej jednostki mieszkalnej. Opłaty czynszowe za jego zajmowanie naliczane są w wysokości 211,05 zł, natomiast opłaty niezależne od właściciela doliczane są do należności związanych z własnością drugiej części lokalu, oznaczonej nr (...), która stanowi własność Skarżącego nabytą od Gminy Miejskiej Kraków w dniu 11 sierpnia 1994 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie nalicza Skarżącemu tych należności, ani ich nie rozlicza.

W związku z zaległościami Skarżącego z tytułu opłat czynszowych, sprawa o zapłatę skierowana została na drogę postępowania sądowego. Nakazem zapłaty z dnia 16 stycznia 2007 r., sygn. akt X Nc 7508/06/S, wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział X Grodzki nakazał Skarżącemu zapłatę na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwoty 3 061,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 grudnia 2006 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 700,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Wobec uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia i nie uregulowania przez Skarżącego zasądzonej należności, pismem znak FW.4142-1344/07 z dnia 20 marca 2007 r. Zarząd Budynków Komunalnych wystąpił do Komornika Sądowego Rewiru I przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieście z wnioskiem o wszczęcie egzekucji (sygn. akt KM 736/07).

Pismem z dnia 15 lipca 2009 r. (data wpływu do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie - 20 lipca 2009 r.) Skarżący zwrócił się z prośbą o rozłożenie na raty zadłużenia powstałego z tytułu korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz o podanie wysokości wpłaty, która umożliwi wycofanie sprawy od komornika. Jako kwotę, która miała podlegać wnioskowanej uldze, ustalono zaległość istniejącą na koniec miesiąca poprzedzającego złożenie ww. wniosku. Według stanu na dzień 30 czerwca 2009 r. zaległość obciążająca wynosiła 10 859,86 zł i składały się na nią:

należność główna	– 4 271,91 zł,
odsetki	– 2 735,45 zł,
kwota zasądzona w nakazie zapłaty	– 3 061,00 zł,
odsetki od kwot zasądzonych	– 211,96 zł,
koszty sądowe	– 579,54 zł.

W związku z powyższym Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przygotował projekt porozumienia ratalnego obejmującego tylko część wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków nieobjętej orzeczeniem sądowym, zgodnie z przepisami obowiązującej ówczesnie uchwały Nr CXIV/1180/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności

jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych (z późn. zm.). Skarżący zapoznał się z zapisami przedmiotowego porozumienia i sygnując je zaakceptował jego postanowienia. Rozłożeniu na raty w ramach podpisanego w dniu 4 września 2009 r. porozumienia podlegała tylko należność bieżąca ($4\,271,91\text{ zł} + 2\,735,45\text{ zł} = 7\,007,36\text{ zł}$). Pozostała zaległość istniała nadal na kartotece, odrębnie od porozumienia.

Porozumienie ratalne zaksięgowane zostało na kartotece lokalu w dniu 9 września 2009 r., skutkiem czego, na dzień 30 września 2009 r. zaległość główna wyniosła 172,10 zł. Powstała ona w wyniku dokonania miesięcznych naliczeń za lipiec, sierpień i wrzesień 2009 r.: $3 \times 211,05\text{ zł} = 633,15\text{ zł}$ i dokonania w tym okresie dwóch wpłat czynszu w wysokości 250,00 zł (lipiec 2009 r.) i 211,05 zł (wrzesień 2009 r.): $633,15 - 461,05\text{ zł} = 172,10\text{ zł}$.

Realizacja porozumienia ratального trwała zgodnie z ujętym w nim harmonogramem, od września 2009 r. do sierpnia 2012 r. W przypadku powstania nadpłaty w trakcie realizacji porozumienia ratального poprzez dokonanie wpłaty wyższej od kwoty przewidzianej w harmonogramie, była ona zaliczana na bieżące zobowiązania Skarżącego (0,58 zł).

Według stanu na dzień 31 sierpnia 2012 r. porozumienie ratalne w całości zostało spłacone. Celem całkowitego pokrycia kwot rozłożonych na raty dokonano dodatkowego przeksięgowania kwoty w wysokości 0,01 zł z należności głównej w poczet należności z ww. porozumienia. Kwota ta stanowiła różnicę pomiędzy kwotą rozłożoną na raty: $4\,271,91\text{ zł} + 2\,735,45\text{ zł} + 444,06\text{ zł}$ (kwota wynikająca z oprocentowania ustalonych rat w wysokości 50% odsetek ustawowych na dzień złożenia wniosku o ulgę, zgodnie z § 2 ust. 1 porozumienia) = 7 451,42 zł, a sumą należności wskazanych w harmonogramie spłat: 7 451,41 zł. Różnica ta powstała na skutek zaokrągleń kwot wskazanych w harmonogramie.

Równocześnie z wpłatami na poczet spłaty porozumienia ratального, Skarżący realizował wpłaty tytułem należności bieżących. Wpłaty te jednak nie pokryły w całości sumy naliczeń. Suma naliczeń w okresie od września 2009 r. do sierpnia 2012 r. wyniosła 7 808,85 zł, a suma wpłat – 7 364,50 zł, różnica zatem wyniosła 444,35 zł. Zwiększyła ona wysokość należności głównej na kartotece lokalu.

W powyższym okresie spłacana była również zaległość objęta nakazem zapłaty z dnia 16 stycznia 2007 r., sygn. akt X Nc 7508/06/S. Nadmienić przy tym należy, iż ze względu na zbieżność prowadzonych różnych egzekucji (sądowej oraz administracyjnej) w stosunku do wierzytelności Skarżącego, postanowieniem z dnia 18 października 2010 r., sygn. akt VI CO 2479/10/S, Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie wyznaczył Naczelnika Urzędu Skarbowego Kraków Stare Miasto do łącznego prowadzenia ww. egzekucji.

Wszystkie wyegzekwowane na drodze postępowania komorniczego wpłaty rozliczone zostały zgodnie z art. 1026 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego, tj. zaliczono je w pierwszej kolejności na koszty postępowania, a następnie na odsetki. W wyniku przeprowadzonego postępowania egzekucyjnego wyegzekwowano całą zasądzoną należność główną. Ostatnia wpłata pokrywająca należność określoną nakazem dokonana została w dniu 8 czerwca 2011 r. (640,94 zł). Druga wpłata z tego samego dnia (622,29 zł) pokryła część należności odsetkowej od zasądzonej należności. Do zapłaty pozostała kwota 267,45 zł. W wyniku przeprowadzonej analizy finansowej, w dniu 31 października 2011 r. dokonano przeksięgowania kwoty 267,45 zł (wynikającej z wpłat nieopisanych dokonanych w dniach 21 kwietnia 2011 r. oraz 10 czerwca 2011 r.) w poczet odsetek zasądzonych. Powyższe podyktowane było faktem, że w wyniku egzekucji Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie otrzymał wszystkich wyegzekwowanych przez Urząd Skarbowy należności dotyczących odsetek, które zgodnie z wnioskiem egzekucyjnym Gminy Miejskiej Kraków winny być rozliczone w związku z całkowitą zapłatą zasądzonej należności głównej. Aktualnie ZBK i Urząd Skarbowy prowadzi w tym przedmiocie postępowanie wyjaśniające, o wynikach którego Skarżący poinformowany zostanie niezwłocznie po jego zakończeniu.

Przeksięgowanie ww. z należności głównej na dług odsetkowy zamknęło kwestię spłaty nakazu zapłaty. Niniejsze możliwe było z uwagi na okoliczność, iż tylko część wpłat na konto lokalu była opisana. Operacja ta spowodowała jednak zwiększenie zaległości w należności głównej.

Po zsumowaniu wszystkich powyższych kwot, tj.: 172,10 zł + (- 0,58 zł) + 0,01 zł + 444,35 zł + 267,45 zł powstała należność w wysokości 883,33 zł. Celem dochodzenia jej zapłaty, za pismem z dnia 23 grudnia 2014 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wystosował do Skarżącego, jego pełnoletnich dzieci oraz żony (zgodnie z treścią aktualnego oświadczenia o ilości osób zamieszkujących w lokalu) przesądowe wezwania do zapłaty nr M05023/2014, a podstawę niniejszego stanowił art. 6881 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.), zgodnie z którym, za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Wezwanie, o którym mowa powyżej, zawierało rygor wypowiedzenia umowy najmu ze względu na wysokość należności głównej wynoszącej 883,33 zł, przekraczającej zatem trzykrotność miesięcznego naliczenia czynszowego (211,05 zł x 3 = 633,15 zł). Podstawę niniejszego stanowi art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 150), zgodnie z którym, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Po otrzymaniu wezwania do zapłaty, w dniu 14 stycznia 2015 r. Skarżący uregulował wskazaną w nim kwotę (1 373,88 zł) i pismem z tego samego dnia (data wpływu do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie – 15 stycznia 2015 r.) zażądał wyjaśnienia sposobu powstania zaległości. W odpowiedzi na powyższe, pismem znak FC.21.442-254/2015 z dnia 12 lutego 2015 r. (a zatem z zachowaniem miesięcznego terminu) Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował Skarżącego, iż wskazana w wezwaniu do zapłaty kwota dotyczy zaległości z tytułu należności głównej nie objętej porozumieniem w sprawie spłaty zaległości w ratach. Jak wyjaśniono, wpłata dokonana w dniu 14 stycznia 2015 r. spowodowała spłatę w całości zaległości z tytułu należności głównej, a do zapłaty pozostała kwota 11,05 zł tytułem naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat.

Kwestionując wyjaśnienia zawarte w korespondencji jw., za pismem z dnia 6 marca 2015 r. (data wpływu do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie – 11 marca 2015 r.) radca prawny, występując w imieniu Skarżącego, zwróciła się do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie o wskazanie jakiego okresu najmu dotyczy podana w wezwaniu do zapłaty kwota należności głównej, wskazanie powodów, dla których należność ta nie objęta została porozumieniem ratalnym oraz przesłanie kartoteki finansowej lokalu za okres ostatnich 10 lat. W odpowiedzi na powyższe, za pismem znak FM.46-446-316/15 z dnia 7 kwietnia 2015 r. pełnomocnik Skarżącego uzyskał szczegółową informację o strukturze powstałego zadłużenia. Nie można zatem zgodzić się z zarzutem, iż Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie odmówił Skarżącemu prawa do pełnej informacji o dotyczących go obciążeniach, bądź dopuścił się w tym zakresie zwłoki w udzieleniu odpowiedzi. Jeżeli natomiast zakres wyjaśnień zawartych w korespondencji jednostki był, w ocenie Skarżącego, niewystarczający, mógł on zwrócić się z wnioskiem o ich uszczegółowienie, bez angażowania profesjonalnego pełnomocnika.

Nie jest również prawdą, iż skierowanie przez Skarżącego, w odpowiedzi na otrzymane wezwanie do zapłaty, pisma z żądaniem wyjaśnienia dochodzonego długu bez jego jednoczesnej zapłaty, skutkowałoby wypowiedzeniem przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie umowy najmu i dalszymi działaniami windykacyjnymi. Po odebraniu wezwania w dniu 5 stycznia 2015 r., Skarżący miał niekwestionowane prawo do wyjaśnienia zasadności przedstawionego żądania. Do czasu udzielenia odpowiedzi na tego rodzaju wystąpienie, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie podejmuje żadnych działań wskazanych w treści wezwania, w szczególności związanych

z wypowiedzeniem umowy najmu i zastosowaniem w miejsce czynszu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz dochodzeniem żądanej kwoty na drodze procesu o zapłatę (podobnie jak w przypadku złożenia, po otrzymaniu wezwania do zapłaty, wniosku o raty albo umorzenie długu). Zasada niniejsza wynika z treści § 5 procedury windykacyjnej, wprowadzonej zarządzeniem Nr 23/2012 Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie wprowadzenia Procedury Windykacji w Zarządzie Budynków Komunalnych (z późn. zm.), który stanowi o obowiązku wstrzymania dalszych działań windykacyjnych do czasu wyjaśnienia dłużnikowi tak podstawy, jak i wysokości obciążającego go zadłużenia. Jednocześnie, skierowanie do Skarżącego wezwania do zapłaty oraz treść korespondencji znak FC.21.442-254/2015 z dnia 12 lutego 2015 r., a następnie znak FM.46-446-316/15 z dnia 7 kwietnia 2015 r., nie jest przejawem złej woli jednostki, a jedynie realizacją jej statutowych i ustawowych kompetencji. Treść wezwania do zapłaty nie ma w żadnym wypadku charakteru groźby, ale zawiera wyłącznie informacje o przysługujących wierzycielowi uprawnieniach. Warto przy tym zauważyć, iż w przypadku wypowiedzenia umowy najmu z powodu istnienia zadłużenia wypełniającego przesłanki wypowiedzenia z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2014 r. poz. 150), w przypadku jego całkowitej spłaty w określonym terminie, możliwe jest, na wniosek zainteresowanego, uchylenie się od skutków oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu.

Jak wyjaśniono powyżej, informacja o saldzie finansowym lokalu udzielana jest zainteresowanemu każdorazowo w przypadku wystąpienia do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie ze stosownym wnioskiem. Żaden przepis prawa nie nakłada na jednostkę obowiązku działania w tym zakresie z urzędu. Dlatego niezrozumiałym pozostaje zarzut Skarżącego, że niepoinformowanie go we właściwym czasie przez pracownika Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie doprowadziło do nadmiernego obciążenia należnościami odsetkowymi. To najemca winien dochować wszelkich starań, by opłaty czynszowe regulowane były terminowo oraz w pełnej wysokości i próba przerzucenia na przedstawiciela jednostki odpowiedzialności za zaniechanie tego obowiązku przez Skarżącego jest bezpodstawna. Nie jest natomiast możliwa do zweryfikowania (potwierdzenia bądź zanegowania) podnoszona przez Skarżącego kwestia osobistego i telefonicznego sprawdzenia salda lokalu w sierpniu 2012 r., Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie posiada bowiem żadnych dokumentów (np. w formie notatek służbowych) sporządzonych na powyższą okoliczność.

Bezzasadne pozostaje ponadto kwestionowanie przez Skarżącego zasadności dochodzenia przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie należności przedawnionych. Zgodnie z art. 118 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.), należności okresowe przedawniają się po upływie trzech lat od dnia ich wymagalności. Jednakże upływ tego okresu nie powoduje, że konkretna należność przestaje istnieć. Co więcej, można żądać jej zapłaty, w tym w formie kierowanych do dłużnika wezwań do zapłaty oraz dochodzić na drodze postępowania sądowego. Dopiero w tym postępowaniu dłużnik, powołując się na upływ czasu, może się od zapłaty tej należności uchylić na podstawie art. 117 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.). W polskim systemie prawnym uchylenie się od zapłaty należności, wobec których upłynął termin przedawnienia, następuje bowiem wyłącznie na podstawie zarzutu podniesionego w trakcie postępowania sądowego o zapłatę.

Podsumowując wyjaśnienia dotyczące zarzutów stanowiących treść skargi podkreślenia wymaga fakt, iż Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie miał pełne prawo do sporządzenia i skierowania do wszystkich odpowiedzialnych (dorosłych, zamieszkujących lokal) osób wezwania do zapłaty, sporna należność bowiem istniała i można było jej dochodzić. Żadne przepisy nie nakazują w wezwaniu do zapłaty przedstawiać okresu, w którym dany dług powstał. Jednostka udziela informacji w tym zakresie zawsze, gdy zainteresowany wystąpi z takim wnioskiem po otrzymaniu wezwania do zapłaty. Skarżący mógł, zgodnie z obowiązującymi zasadami, zwrócić się do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie ze stosownym zapytaniem nim dokonał zapłaty wskazanej w wezwaniu kwoty. W sytuacji, w której gdy Skarżący należność określoną w wezwaniu uiścił, spłacił

swój dług wobec Gminy Miejskiej Kraków. Ewentualny zarzut przedawnienia należności mógłby jedynie podlegać ocenie sądu w toku postępowania o zapłatę i nawet w przypadku podzielenia przez sąd oceny dłużnika, nie powoduje on wygaszenia zobowiązania, a jedynie przekształcenie w zobowiązanie naturalne. Zatem spłacona należność nie stanowi bezpodstawnego wzbogacenia.

Biorąc całokształt przedstawionych powyżej okoliczności, a w szczególności fakt, iż wszelkie zakwestionowane przez Skarżącego działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie znajdują oparcie w obowiązujących przepisach prawa, należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są bezzasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art.237 § 3 w związku z art. 238 §1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.