

UCHWAŁA NR XXIV/736/2022
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie skargi M. C. na Zarząd Budynków Komunalnych

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, 1491 i 2052) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę M. C. złożoną w dniu 14 lutego 2022 r. na działalność Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Elblągu do poinformowania Skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik do uchwały Nr XXIV/736/2022

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Uzasadnienie

W dniu 14 lutego 2022 r. do Rady Miejskiej w Elblągu wpłynęła skarga M. C. dotycząca nieprawidłowości w procedurze wypowiedzenia umowy najmu lokalu komunalnego przez Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu.

Art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego stanowi, że przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw. Dla przeprowadzenia postępowania skargowego niezbędnym jest także ustalenie, że organ jest uprawniony i właściwy rzeczowo do rozpatrzenia skargi.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 k.p.a., jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, z wyjątkiem określonych w pkt 2 wyżej wymienionego przepisu.

Natomiast zgodnie z art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych.

W trakcie analizy skargi przez Komisję skarg, wniosków i petycji Rady Miejskiej w Elblągu ustalono, że stronie skarżącej reprezentowanej przez pełnomocnika D. B., przysługiwał tytuł do innego lokalu komunalnego wchodzącego w skład zasobu Gminy Miasto Elbląg.

W dniu 11 października 2021 r. do Urzędu Miejskiego w Elblągu wpłynął wniosek M. C. w sprawie wykupu lokalu mieszkalnego. W toku prowadzonej procedury weryfikacyjnej ustalono, że w mieszkaniu pod wskazanym adresem zameldowana jest osoba obca dla najemcy. Pracownicy Referatu Spraw Mieszkaniowych Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miejskiego w Elblągu udali się pod adres w celu zweryfikowania, czy lokal mieszkalny nie jest podnajmowany osobie obcej. Ustalono, że najemca M. C. od kilkunastu lat pod wskazanym adresem nie zamieszkuje i przebywa za granicą. Lokal jest od dwóch lat w trakcie remontu wykonywanego przez osobę, która przedstawia się sąsiadom jako właściciel mieszkania. W toku prowadzonego postępowania ponadto ustalono, że M. C. posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Elblągu, który został zapisany stronie skarżącej testamentem przez zmarłą matkę.

W dniu 15 listopada 2021 r. na podstawie pisma nr ZBK/5214/2021 Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu w oparciu o art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2022 r. z uwagi na posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Elbląga. Stronie udzielono informacji o możliwości wystąpienia z powództwem do Sądu Rejonowego w Elblągu o stwierdzenie bezskuteczności wypowiedzenia stosunku najmu. Poinformowano także, że zgodnie z art. 1015 § 2 Kodeksu cywilnego po upływie 6 miesięcy od śmierci spadkodawcy, w przypadku braku reakcji ze strony spadkobiercy, przyjęcie spadku następuje z mocy prawa. W związku z powyższym M. C. jest właścicielem odziedziczonych lokalu mieszkalnego.

Według strony skarżącej umowa najmu może być wypowiedziana osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Jednak, ani pracownicy Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu, ani Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miejskiego w Elblągu nie zbadali, czy rzeczywiście zachodzą przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu. Wskazano, że nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej matce, w związku z czym status wskazanej przedmiotowej nieruchomości jest w dalszym ciągu nieuregulowany, gdyż M. C. nie jest jedynym spadkobiercą. Wskazano, że mieszkanie składa się z jednego pokoju i nie było remontowane od kilkunastu lat, w związku z czym prawdopodobnie nie spełnia warunków dla lokalu zamiennego. Strona skarżąca nie posiada dostępu do tego lokalu, w którym zamieszkiwał także syn strony skarżącej, a wnuk

zmarłej. Wskazano również, że rozwiązanie umowy najmu jest bezpodstawne, ponieważ M. C. w najmowanym mieszkaniu nie może zamieszkiwać z uwagi na rozpoczęcie remontu, który obejmuje całe mieszkanie. Nie może również zamieszkiwać w odziedziczonym lokalu, gdyż nie posiada do niego tytułu prawnego oraz zamieszkuje w nim jej syn, natomiast podczas pobytu w Polsce przebywa u swojego brata.

Przeprowadzone przez urzędników czynności w formie między innymi ponownych rozpytań osób zamieszkujących sąsiednie mieszkania potwierdziły pierwotne ustalenia dokonane przez pracowników Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miejskiego w Elblągu i Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu. Ustalono, że strona skarżąca nie zamieszkiwała w posiadanym lokalu mieszkalnym przebywając poza granicami Polski, jak również brak podstaw do uznania, że odziedziczony lokal nie spełnia wymagań dla lokalu zamiennego. Klucze od odziedziczonego mieszkania są w posiadaniu sąsiada, który na prośbę M. C. dogląda mieszkania i odbiera korespondencję. Natomiast syn M. C. również przebywa za granicą, gdzie prowadzi działalność gospodarczą.

Przeprowadzone ustalenia nie potwierdziły zasadności zarzutów nieprawidłowości w procedurze wypowiedzenia umowy najmu przez Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu.

W związku z powyższym Komisja skarg, wniosków i petycji na posiedzeniu w dniu 19 kwietnia 2022 r. wydała pozytywną opinię w zakresie uznania skargi za bezzasadną.

W związku z powyższym należało rozstrzygnąć jak w uchwale.

Pouczenie o treści art. 239 k.p.a.

§ 1. 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.

Przewodniczący Komisji
skarg, wniosków i petycji

Marek Osik