

Uchwała Nr LIV/632/14
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 28 maja 2014 r.

w sprawie złożonej w dniu 12 lutego 2014 r. skargi na działania Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie „*bezprawnego pozbawienia prawa do lokalu mieszkalnego*” oraz braku udostępnienia dokumentacji potwierdzającej istnienie przesłanek do wypowiedzenia stosunku najmu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.¹⁾) oraz art. 240 i art. 227 w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle stwierdza, iż nie jest organem właściwym do rozpatrzenia wniesionej skargi.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle zobowiązując go do przesłania Skarżącej odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie złożonej w dniu 12 lutego 2014 r. skargi na działania Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie „*bezprawnego pozbawienia prawa do lokalu mieszkalnego*” oraz braku udostępnienia dokumentacji potwierdzającej istnienie przesłanek do wypowiedzenia stosunku najmu^{*)}

1.1. Postępowanie w zakresie skarg i wniosków składanych do właściwych organów regulują przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267), zwanej dalej Kpa.

Zgodnie z art. 222 Kpa, o tym, czy pismo jest skargą albo wnioskiem, decyduje treść pisma, a nie jego forma zewnętrzna.

W myśl art. 240 Kpa, gdy skarga dotyczy sprawy, która nie podlega rozpatrzeniu według przepisów kodeksu (art. 3 § 1 i 2) albo nie należy do właściwości organów administracji publicznej, przepisy art. 233-239 stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że w miejsce pozostałych przepisów kodeksu stosuje się przepisy postępowania właściwego dla danej sprawy.

Według art. 253 § 1 Kpa, organy samorządu terytorialnego obowiązane są przyjmować obywateli w sprawach skarg i wniosków w ustalonych przez siebie dniach i godzinach.

1.2. Zgodnie z art.25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent Miasta. W myśl art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), zwanej dalej U.s.g., do zadań Prezydenta Miasta należy m.in. gospodarowanie mieniem komunalnym.

Według art. 47 ust. 1 U.s.g., kierownicy jednostek organizacyjnych gminy nieposiadających osobowości prawnej działają jednoosobowo na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta.

1.3. W dniu 24 czerwca 2011 r. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle udzielił Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, zwanego dalej Dyrektorem MZBK, pełnomocnictwa m. in. do jednoosobowego składania oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem Gminy Kędzierzyn-Koźle, zarządzanym przez MZBK.

1.4. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 1 i 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), zwanej dalej U.o.p.l., nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli:

1) lokator, pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób

rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

2) lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

1.5. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle określone są w Uchwale Nr XIII/156/11 z dnia 28 września 2011 r. Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 1338, z późn. zm.), zwanej dalej Uchwałą Nr XIII/156/11.

W myśl § 3 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 Uchwały Nr XIII/156/11, w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi m.in. lokale stanowiące własność Gminy Kędzierzyn-Koźle stanowiące w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4 U.o.p.l. lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony.

Lokal mieszkalny objęty do 31 stycznia 2014r. umową najmu ze Skarżącym i jego bratem, zwany dalej lokalem, stanowi własność Gminy Kędzierzyn-Koźle, wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a ponadto jest zarządzany przez MZBK.

1.6. Zgodnie z art. 2 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101), zwanego dalej Kpc, do rozpoznawania spraw cywilnych powołane są sądy powszechne, o ile sprawy te nie należą do właściwości sądów szczególnych, oraz Sąd Najwyższy.

W myśl art. 189 Kpc, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

1.7. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121), zwanego dalej K.c., kodeks niniejszy reguluje stosunki cywilnoprawne między osobami fizycznymi i osobami prawnymi.

W myśl art. 660-692 K.c. najem jest stosunkiem cywilno-prawnym.

1.8. W art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.), zwanej dalej U.o.d.o., wskazano ograniczenia dostępu do treści dokumentacji w zakresie obejmującym dane osobowe, wynikające z przesłanek dopuszczalności przetwarzania takiej dokumentacji.

1.9. Rozdział XXVII ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553, z późn. zm.), zwany dalej K.k., reguluje pojęcie przestępstwa przeciwko czci i nietykalności cielesnej.

W myśl art. 216 § 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. Nr 88, poz. 553, z późn. zm.), zwanej dalej K.k., kto pomawia inną osobę, grupę osób, instytucję, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej o takie postępowanie lub właściwości, które mogą poniżyć ją w opinii publicznej lub narazić na utratę zaufania potrzebnego dla danego stanowiska, zawodu lub rodzaju działalności, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

Zgodnie z art. 216 § 4 K.k., ściganie przestępstwa określonego w § 1 lub 2 odbywa się z oskarżenia prywatnego.

Na podstawie art. 216 § 1 K.k., kto znieważa inną osobę w jej obecności albo choćby pod jej nieobecność, lecz publicznie lub w zamiarze, aby zniewaga do osoby tej dotarła, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

W myśl art. 216 § 5 K.k., ściganie odbywa się z oskarżenia prywatnego.

2.1. Skarga złożona w dniu 12 lutego 2014 r., zwana dalej skargą z dnia 12 lutego 2014 r., przez Skarżącego zawiera kierowany pod adresem Dyrektora MZBK zarzut „*bezprawnego pozbawienia prawa do lokalu mieszkalnego*”, bez podania uzasadnienia prawnego lub faktycznego.

2.2. W dniu 20 lutego 2014 r. za pośrednictwem Dyrektora MZBK do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło pismo Skarżącego datowane na 19 lutego 2014 r. pod nazwą: „Skarga. Żądanie udostępnienia mi akt sprawy dotyczącej wypowiedzenia mi umowy najmu mieszkania komunalnego” stanowiące uzupełnienie skargi złożonej w dniu 12 lutego 2014 r.

2.3. W dniu 24 lutego 2014 r. do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło pismo Skarżącego datowane na 19 lutego 2014 r. pod nazwą: „Skarga na działania Dyr. MZBK.. Żądanie udostępnienia mi akt sprawy dotyczącej wypowiedzenia umowy najmu mieszkania komunalnego” stanowiące uzupełnienie skargi złożonej w dniu 12 lutego 2014 r., zwane dalej pismem z 24 lutego 2014 r.

Do pisma z 24 lutego 2014 r. Skarżący załączył: 3 nagrania w formie plików mp3 zawierających m. in. wypowiedzi Dyrektora MZBK, kserokopię fragmentu artykułu prasowego lokalnego dziennika opublikowanego na stronie internetowej tego dziennika (<http://www.nto.pl/apps/pbcs.dll/article?AID=/20140122/REGION/140129844>).

2.4. W dniu 26 lutego 2014 r. do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło pismo Skarżącego datowane na 25 lutego 2014 r. pod nazwą: „Kolejna skarga na działania MZBK i kolejny wniosek (żądanie) o udostępnienie akt” stanowiące uzupełnienie skargi złożonej w dniu 12 lutego 2014 r.

2.5. W dniu 28 lutego 2014 r. do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło pismo Skarżącego datowane na 28 lutego 2014 r. pod nazwą: „Skarga na działania MZBK” stanowiące uzupełnienie skargi złożonej w dniu 12 lutego 2014 r. Do w/w pisma Skarżący załączył pismo Dyrektora MZBK kierowane do innej osoby prowadzącej polemikę z działaniami Dyrektora MZBK.

2.6. W dniu 10 marca 2014 r. do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło pismo Skarżącego datowane na 10 marca 2014 r. pod nazwą: „Skarga na działania Dyrektora MZBK, P. Węgrzyna” stanowiące uzupełnienie skargi złożonej w dniu 12 lutego 2014 r. Do w/w pisma Skarżący dołączył 8 załączników.

2.7. W dniu 26 marca 2014 r. do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło pismo Skarżącego datowane na 25 marca 2014 r. pod nazwą: „Skarga na działania Dyrektora MZBK – uzupełnienie po zapoznaniu się z notatkami mającymi stanowić dowody w mojej sprawie o bezprawne wypowiedzenie umowy najmu mieszkania i wstrzymania procedury wykupu” stanowiące uzupełnienie skargi złożonej w dniu 12 lutego 2014 r. Do w/w pisma Skarżący dołączył 6 załączników.

2.8. Skarga, o której mowa wyżej została poprzedzona w dniu 27 stycznia 2014 r. spotkaniem z Prezydentem Miasta Kędzierzyn-Koźle przeprowadzonym w ramach obowiązku wynikającego z art. 253 § 1 Kpa, podczas którego Skarżący zasygnalizował brak zapewnienia przez Dyrektora MZBK dostępu do akt postępowania oraz problem „*bezprawnego pozbawienia prawa do lokalu mieszkalnego*”.

3.1. Zgodnie z ustaleniami dokonany w toku rozpatrywania skargi, w oparciu o zebrany materiał dowodowy, stwierdzić należy co następuje.

3.2. W dniu 25 marca 2003 r. zawarto na czas nieoznaczony umowę najmu na lokal pomiędzy Dyrektorem MZBK a Skarżącym i jego bratem, zwaną dalej umową. W treści umowy nie zawarto warunków jej rozwiązania, ani też zakazu podnajmowania lokalu, odsyłając m. in. w tych zakresach w § 11 ust. 1 umowy do U.o.p.l.

3.3. Pomiędzy 13 czerwca 2013 r., a 20 listopada 2013 r., wskutek otrzymywanych i weryfikowanych informacji od osób trzecich, Dyrektor MZBK ustalił, iż lokal jest przedmiotem podnajmu przez inną osobę.

Na okoliczność w/w faktu sporządzano odpowiednie notatki służbowe pracowników MZBK (z: 13 czerwca 2013r., 21 czerwca 2013 r. oraz 16 lipca 2013 r.).

3.4. W dniu 10 lipca 2013 r. Dyrektor MZBK telefonicznie poinformował Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, zwanego dalej GNP, o prowadzeniu procedury wypowiedzenia stosunku najmu lokalu.

3.4. Wobec ustaleń zawartych w ust. 3.3 niniejszego zawiadomienia, Dyrektor MZBK w dniu 21 listopada 2013 r. pismem o sygn. ABK.7140.3834.2013, oraz ponowionym w dniu 17 grudnia 2013 r. pismem o sygn. ABK.7140.4766.2013 na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3U.o.p.l. wypowiedział umowę najmu lokalu Skarżącemu i jego bratu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie zostało odebrane w dniu 18 grudnia 2013 r. przez Skarżącego, który podpisał druk zwrotnego potwierdzenia odbioru przesyłki adresowanej do niego i brata.

W dniu 23 grudnia do Dyrektora MZBK wpłynęło oświadczenie Skarżącego o braku możliwości dostarczenia omyłkowo odebranego pisma o sygn. ABK.7140.4766.2013z dnia 17 grudnia 2013 r. bratu ze względu na jego długotrwały pobyt za granicą.

3.5. W dniu 2 stycznia 2014 r. do Dyrektora MZBK wpłynęło pismo Skarżącego wnoszące o wydanie kopii umowy najmu lokalu. Wnioskowany dokument wydano Skarżącemu w dniu 2 stycznia 2014 r.

3.6. W dniu 8 stycznia 2014 r. do Dyrektora MZBK Skarżący w imieniu własnym oraz brata skierował datowane na 18 grudnia 2013 r. „odwołanie od wypowiedzenia umowy najmu lokalu”. Do pisma Skarżący dołączył datowane na 7 stycznia 2014 r. oświadczenie 5 mieszkańców władających nieruchomościami znajdujących się w sąsiedztwie lokalu o potwierdzeniu zamieszkiwania lokalu od wielu lat przez Skarżącego i jego brata.

W treści „odwołania” nie zawarto żądania udostępnienia przez Dyrektora MZBK akt postępowania w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Skarżący dostarczył również oświadczenie z dnia 18 grudnia 2013 r. osoby, co do której istnieje przypuszczenie, iż podnajmowała od Skarżącego lokal, o niepozostawaniu w stosunku podnajmu ze Skarżącym.

3.7. W dniu 22 stycznia 2014 r. w artykule prasowym lokalnego dziennika opublikowanym na stronie internetowej tego dziennika (<http://www.nto.pl/apps/pbcs.dll/article?AID=/20140122/REGION/-140129844>) zawarto m. in. anonimową informację Dyrektora MZBK o: przypadku podnajmu osobie trzeciej bliżej nieokreślonego lokalu komunalnego, dowodach potwierdzających w/w fakt podnajmu, a także informację o oczekiwaniu na rozprawę w postępowaniu sądowym.

3.8. W dniu 24 stycznia 2014 r. Dyrektor MZBK pismem o sygn. ABK.7140.235.2014 z dnia 22 stycznia 2014 r. poinformował GNP o skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu lokalu i jej rozwiązaniu z dniem 31 stycznia 2014 r.

3.9. W dniu 24 stycznia 2014 r., w oparciu o notatkę służbową pracowników MZBK (z 10 stycznia 2014 r.), w kierowanym do Skarżącego piśmie sygn. ABK.DW.7140.343.14 Dyrektor MZBK podtrzymał dotychczasowe stanowisko w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu.

3.10. W dniu 10 lutego 2014 r. Przewodniczący Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, zwany dalej Przewodniczącym RM, w ramach pełnionego dyżuru realizującego obowiązek wynikający z art. 253 § 1 Kpa, przeprowadził spotkanie ze Skarżącym. Efektem w/w spotkania była sporządzona przez Przewodniczącego RM notatka, zawierająca skargę.

W dniu 12 lutego 2013 r. Przewodniczący RM przekazał wg właściwości Prezydentowi Miasta notatkę (zawierającą skargę), o której mowa wyżej.

3.11. Pismami z dnia 19 lutego 2014 r. o sygn. ABK.7140.713.2014 oraz ABK.7140.714.2014 Dyrektor MZBK, w związku z bezumownym zajmowaniem lokalu przez Skarżącego i jego brata, wezwał bezumownych użytkowników do dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia lokalu. Dyrektor MZBK zaznaczył, iż w przypadku niedostosowania się do powyższego wezwania wystąpi przeciwko bezumownym użytkownikom na drogę postępowania sądowego o orzeczenie eksmisji.

3.12. Pismem z dnia 27 lutego o sygn. Or.1510.1.2.2014 r. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle wskazał Dyrektorowi MZBK obowiązek niezwłocznej realizacji wniosków Skarżącego zawartych w pismach z 20, 24 i 26 lutego 2014 r. o udostępnienie Skarżącemu „akt sprawy dotyczącej wypowiedzenia umowy najmu mieszkania komunalnego” z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych określonych w U.o.d.o.

3.13. Pismem o sygn. Do.1510.118.2014 z dnia 6 marca 2014 r. Dyrektor MZBK przekazał Skarżącemu kserokopie dokumentacji dowodowej z zakresu ustalenia faktu podnajmu lokalu.

4.1. Postępowanie w przedmiocie prawidłowości procedury braku bieżącego informowania Skarżącego o etapach sprzedaży lokalu wyodrębnione zostało do innego postępowania toczonego w ramach postępowania skargowo-wnioskowego przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle względem prawidłowości działań GNP.

4.2. Postępowanie w sprawie eksmisji jednej z osób, której Skarżący pomaga, było przedmiotem postępowania skargowego prowadzonego przez Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle w 2012 r..

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwałą Nr XIX/247/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 lutego 2012 r. uznała, że nie jest organem właściwym do jej rozstrzygnięcia.

4.3. W myśl art. 2 § 1 Kpc w związku z art. 189 Kpc, art. 1 K.c., art. 216 K.k. oraz art. 660-692 K.c. w związku z art. 240 Kpa, do rozpatrzenia sporu dotyczącego najmu lokalu właściwy jest sąd powszechny.

W stosunku do podniesionych w skardze zarzutów pomówienia lub znieważenia określonych w art. 216 K.k. właściwy jest sąd karny.

W związku z powyższym Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie jest organem właściwym do rozstrzygnięcia zawartych w skardze, kierowanych pod adresem Dyrektora MZBK zarzutów:

- 1) „bezprawnego pozbawienia prawa do lokalu mieszkalnego”;
- 2) pomówienia lub znieważenia Skarżącego;
- 3) braku udostępnienia dokumentacji potwierdzającej istnienie przesłanek do wypowiedzenia stosunku najmu,

do których rozpatrzenia uprawnione są właściwe sądy powszechne.

**) – dane osoby skarżącej znajdują się w aktach postępowania*