

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2012 r.

w sprawie skargi Pani Elżbiety Popławskiej.

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, zm. Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 130, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, Nr 153, poz. 1271; z 2005 r. Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, Nr 64, poz. 565, z 2008 r. Nr 229, poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 254, poz. 1700, Nr 182, poz. 1228, z 2011 r. Nr 6, poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622, Nr 186, poz. 1100) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :

§ 1. Uznaje za nieuzasadnioną skargę Pani Elżbiety Popławskiej na działania Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 8 października 2012 r. Pani Elżbieta Popławska złożyła skargę na działania Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych, w której podnosi, iż:

1. Działania ZBiLK doprowadziły Skarżącą do eksmitowania z zajmowanego lokalu mieszkalnego przy ul. Swarożyca 6/13 w Szczecinie, pomimo spłaty całego zadłużenia, które powstało z tytułu nieuiszczenia czynszu najmu tego lokalu.

2. Skarżąca twierdzi, że od kilku lat regularnie uiszcza opłaty za korzystanie z przedmiotowego lokalu, a przedstawiciele ZBiLK zapewniali, że najemcy z którymi Gmina Miasto Szczecin rozwiązała umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, po spłacie powstałego zadłużenia, mogą liczyć na ponowne zawarcie umowy najmu zajmowanych lokali mieszkalnych.

3. W przypadku Skarżącej, istniała podstawa do tego, aby Gmina ponownie zawarła z nią umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Swarożyca 6/13, dokonała ona bowiem spłaty całości zadłużenia tytułem czynszu najmu ww. lokalu i od kilku lat regularnie bez opóźnień uiszcza opłaty za używanie tegoż lokalu.

4. Pomieszczenie wskazane Skarżącej przy ul. Krasieńskiego 86/5 w Szczecinie nie spełnia standardów minimalnych wymaganych dla pomieszczenia tymczasowego.

5. Skarżąca podnosi, że nie jest prawdą, iż nie przebywała w lokalu przy ul. Swarożyca, a fakt nieodbierania korespondencji wynikał z tego, iż w ciągu dnia jest w pracy.

Pismem z dnia 22 października 2012 r. Zastępca Dyrektora ZBiLK ds. regulacji prawnych Andrzej Jackowski ustosunkował się do zarzutów zawartych w skardze, podając następujące informacje:

1. Wyrokiem (zaocznym) Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 31 października 2006 r. (sygn. akt I C 1250/06) nakazano pozwanym Elżbiecie, Krzysztofowi i Rafałowi Popławskim opróżnienie i wydanie w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Swarożyca 6/13 w Szczecinie. Jednocześnie w wyroku Sąd ustalił, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

2. Realizacja zapadłego wyroku wymagała wskazania pozwanym wyłącznie tzw. pomieszczenie tymczasowe (wobec braku uprawnienia do lokalu socjalnego).

3. Gmina pismem z dnia 3 marca 2008 r. wskazała pozwanym, zgodnie z art. 1046 § 4 kpc, pomieszczenie tymczasowe przy ul. Szpitalnej 18/207 w Szczecinie, składające się z pokoju nr I o pow. 10,34m², pokoju nr II o pow. 15,34m², wnęki kuchennej o pow. 4,16m² oraz wc z natryskiem usytuowanego poza pomieszczeniem (ogólna pow. pomieszczenia: 33,14m²). Pani Popławska nie zgłosiła się do ZBiLK celem zawarcia umowy najmu wskazanego pomieszczenia, wobec czego w dniu 14 maja 2008 r. ww. skierowanie zostało anulowane.

4. Pismem z dnia 9 czerwca 2009 r. Gmina wskazała pp. Popławskim kolejne pomieszczenie tymczasowe, tym razem przy ul. Niemierzyńskiej 14/27 w Szczecinie, składające się z pokoju nr I o pow. 13,63m², pokoju nr II o pow. 11,28m², kuchni o pow. 6,12m², przedpokoju o pow. 1,92m² oraz wc z natryskiem usytuowanego poza pomieszczeniem (ogólna pow. pomieszczenia: 32,95m²). Państwo Popławszy w tym przypadku również nie zgłosili się do ZBiLK celem zawarcia umowy najmu pomieszczenia.

5. Wszczęcie postępowania egzekucyjnego oraz realna groźba eksmisji z zajmowanego lokalu spowodowały szereg działań ze strony Skarżącej, zmierzających do odzyskania tytułu prawnego do lokalu przy ul. Swarożyca 6/13 w Szczecinie. Pani Elżbieta Popławska złożyła m.in. szereg wniosków w sprawie ponownego zawarcia umowy najmu ww. lokalu oraz skutecznie spowodowała wstrzymanie czynności egzekucyjnych podejmowanych w stosunku do dłużników, uzasadniając to oczekiwaniem na rozpatrzenie wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu.

6. Zgodnie z ówczesnie obowiązującym przepisem § 7 ust.1 Uchwały Nr VI/114/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 09 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r., Nr 58, poz. 1047, Nr 101, poz. 1710, z 2004 r. Nr 5, poz. 78, Nr 90, poz. 1837, z 2006 r. Nr 14, poz. 266, Nr 87, poz. 1591, Nr 97, poz. 1838, z 2007 r. Nr 70, poz. 1118), z osobami którym wypowiedziano umowę najmu z tytułu zaległości w opłacie czynszu Gmina Szczecin mogła, ale nie musiała ponownie zawierać umowy najmu lokalu mieszkalnego, przy czym warunkiem ponownego zawarcia umowy najmu lokalu z osobami, wobec których sąd orzekł obowiązek wydania lokalu, było uregulowanie przez te osoby wszelkich zobowiązań finansowych wobec wynajmującego wynikających z umowy najmu i pozytywna opinia Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Przepis ten, jak również żaden z innych ówczesnie obowiązujących przepisów prawa nie nakładał na Gminę obowiązku skierowania sprawy pod obrady Społecznej Komisji Mieszkaniowej (SKM), celem wydania opinii w przedmiocie ponownego zawarcia umowy najmu lokalu.

7. Gmina nie kierowała przedmiotowej sprawy pod obrady SKM, albowiem jej celem była realizacja uzyskanego wyroku, a tym samym odzyskanie atrakcyjnego dla miasta lokalu mieszkalnego (pow. użytkowa: 101,69 m²).

8. Według ustaleń ZBiLK Pani Popławska przez pewien czas nie zamieszkiwała w lokalu przy ul. Swarżycza 6/13 w Szczecinie, o czym mogą świadczyć nie tylko przeprowadzone na tę okoliczność wizje lokalne, ale również niepodejmowanie przez Panią Popławską kierowanej do niej korespondencji. Adresowana do Pani Popławskiej korespondencja wysyłana jest przez ZBiLK za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, więc w każdym przypadku (poza korespondencją odebraną osobiście w ZBiLK) istnieje możliwość wykazania, że korespondencja wysyłana na powyższy adres nie została odebrana.

9. Wobec braku jakiegokolwiek współpracy ze strony Skarżącej w sprawie dobrowolnego wydania lokalu mieszkalnego Gmina wszczęła postępowanie zmierzające do przymusowej eksmisji z lokalu przy ul. Swarżycza 6/13 w Szczecinie do pomieszczenia tymczasowego przy ul. Krasińskiego 86/5 w Szczecinie, składającego się z pokoju o pow. 18,23m², wnęki kuchennej o pow. 1,68m², przedpokoju o pow. 2,01m² oraz łazienki z wc o pow. 4,13m² (ogólna pow. pomieszczenia 26,05m²). Korespondencja wysyłana do dłużników w tym czasie nie była w ogóle podejmowana.

10. Wskazanie przedmiotowego pomieszczenia ostatecznie zakończyło się realizacją wyroku eksmisyjnego, z jednoczesnym odzyskaniem lokalu przy ul. Swarżycza 6/13 w Szczecinie.

11. Wbrew twierdzeniom Skarżącej pomieszczenie przy ul. Krasińskiego 86/5 w Szczecinie spełnia kryteria określone w art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), zgodnie z którym przez pomieszczenie tymczasowe należy rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

12. Zgodnie z przepisem § 20 uchwały nr XVIII/507/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2012r. poz. 1310), Gmina wynajmuje pomieszczenia tymczasowe na okres jednego miesiąca, stąd bezzasadnym jest zarzut skarżącej dotyczący okresu obowiązywania umowy.

13. Podczas osobistej interwencji Pani Elżbiety Popławskiej w ZBiLK w dniu 12 października 2012 r. poinformowano skarżącą, że może ubiegać się o przydział lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy na zasadach ogólnych, a wniosek w tej sprawie należy złożyć w ZBiLK w terminie do dnia 20 października 2012 r.

14. Niezależnie od powyższego wyjaśniono również, że wszelkie uzasadnione zarzuty dotyczące stanu technicznego przedmiotowego pomieszczenia zostały zweryfikowane i Gmina usunęła usterki wskazane przez pozwaną w ww. pomieszczeniu, przygotowując je do natychmiastowego zasiedlenia. W przypadku wystąpienia konieczności kolejnych napraw, których wykonanie leży po stronie wynajmującego, będą one dokonywane na bieżąco, po ich zgłoszeniu do siedziby administracji ZBiLK – Rejon nr 8, przy ul. Niemierzyńskiej 22.

15. Nie polega na prawdzie fakt, że Pani Popławska nie zalega z opłatami z tytułu użytkowania opróżnionego i wydanego lokalu mieszkalnego, albowiem na dzień 17 października 2012 r. stan konta lokalu przy ul. Swarżycza 6/13 w Szczecinie wykazuje zaległość w kwocie 5.900,15 zł.

16. Analiza zgromadzonych w sprawie dowodów pozwala stwierdzić, że wszelkie działania podejmowane w stosunku do Pani Popławskiej oraz pozostałych wspólnie z nią zamieszkujących osób były zasadne oraz zgodne z przepisami obowiązującego prawa.

W świetle powyższego brak podstaw do uznania skargi za uzasadnioną.

Zgodnie z przepisem art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego, 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 ds.
Budownictwa i Mieszkalnictwa

Piotr Kęsik