

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

w sprawie skargi na Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 i poz. 803), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje za bezzasadną skargę skargi Pana zam. w Szczecinie przy ul. na Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie w zakresie sposobu prowadzenia spraw związanych z dzierżawą nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Polnej cz.dz.nr 33/2 z obr. 3018.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 05 czerwca 2023 roku Wojewoda Zachodniopomorski przekazał wg właściwości do Rady Miasta Szczecin skargę Pana na działalność Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie. Skarżący zarzucił Zarządowi Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie sposób prowadzenia sprawy dzierżawy przy ul. Polnej cz.dz.nr 33/2 z obr. 3018. Z uwagi na wielowątkowość i obszerność skargi, pismem z dnia 20 czerwca 2023 roku Skarżący został wezwany do doprecyzowania swojej skargi w celu określenia jej podmiotu. W tym samym dniu Skarżący doprecyzował, że zaskarża zarówno samego Dyrektora ZBiLK z uwagi na niewłaściwy sposób zarządzania jednostką oraz kierownika ZBiLK-u w zakresie prowadzenia sprawy związanej z dzierżawą działki na ul. Polnej na przestrzeni lat 2019-2023. Na podstawie art. 231 Kpa skarga w tym zakresie została przekazana do rozpatrzenia wg właściwości do Prezydenta Miasta Szczecin, który pismem z dnia 28 czerwca 2023 roku zawiadomił Skarżącego o sposobie załatwienia skargi. Skarżący zarzucił nieprawidłowości w zakresie prowadzenia sprawy dzierżawy przedmiotowej działki w tym w szczególności dotyczących: sporządzenia błędnych załączników mapowych, które stały się podstawą do wypowiedzenia umowy dzierżawy, przeprowadzania licznych wizji lokalnych przedmiotowej działki bez podawania zakresu kontroli, licznych wezwań na spotkania do ZBiLK-u bez podawania powodów, nasłanie nadzoru budowlanego, propozycji ZBiLK-u zawarcia niekorzystnej dla niego ugody. Skarżący zarzucił, że w efekcie ZBiLK zmierza do odebrania mu przedmiotowej działki, trzymając przy tym stronę sąsiada z działki przyległej do jego terenu.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji RM przeprowadziła postępowanie wyjaśniające na posiedzeniu w dniu w dniu 28 sierpnia 2023 roku. Na podstawie informacji uzyskanych od Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie ustalono, że Skarżący do umowy dzierżawy z dnia 27.07.2010 roku obejmującej teren przy ul. Polnej cz.dz.nr 33/2 z obr. 3018 wstąpił po swoim ojcu na mocy aneksu nr 1/2014, który wszedł w życie z dniem 01.06.2014 roku. Skarżący stał się dzierżawcą terenu o powierzchni 315,00 m² z przeznaczeniem na uprawę warzyw, z możliwością tymczasowego ogrodzenia dzierżawionego terenu ogrodzeniem wykonanym z elementów łatwo rozbieralnych. W dniu 13.07.2019 r. za pośrednictwem poczty e-mail, do ZBiLK zwróciła się partnerka skarżącego wyrażając chęć wydzierżawienia części przyległej, jak wskazała należącej do skarżącego. Pomimo udzielonej w dniu 08.05.2020 r. odpowiedzi mailowej o braku możliwości wydzierżawienia działek w sąsiedztwie z uwagi na prowadzoną inwestycję Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej, w dniu 13.05.2020 r. (data wpływu do ZBiLK: 14.05.2020) Skarżący wystąpił z wnioskiem o wydzierżawienie gruntu przylegającego do terenu dzierżawionego o powierzchni 312,5 m². W dniu 16.08.2021 r. do ZBiLK-u wpłynął natomiast wniosek sąsiada Pana Dariusza K. o cesję umowy dzierżawy wraz ze wskazaniem, iż posiada on wraz ze skarżącym wspólne wejście na teren

dzierżawiony i nie jest on w posiadaniu kluczy do bramki. W związku z uzyskaną informacją ZBiLK przeprowadził ponowną analizę sprawy. Zgodnie z załącznikami mapowymi do umów dzierżawy obu panów obie działki bezpośrednio graniczą ze sobą. W związku z powyższym, ZBiLK wystosował pismo do obu dzierżawców z prośbą o okazanie terenu w dniu 04.03.2022 r., co było zgodne z zapisami w umowach w zakresie możliwości przeprowadzenia kontroli.

W dniu 23.02.2022 r. (data wpływu do ZBiLK 24.02.2022 r.) ponownie skarżący wystąpił do ZBiLK z wnioskiem o dodzierżawienie terenu, którego treść była w części analogiczna do wniosku z dnia 13.05.2020 r. Mając na uwadze przytoczone okoliczności, wyjaśnienie sprawy, w ocenie ZBiLK, mogło się odbyć jedynie po przeprowadzeniu wizji w terenie, która odbyła się w dniu 04.03.2022 w obecności obu panów. Podczas przeprowadzonej kontroli, okazało się, że Panowie nie są w stanie dojść do porozumienia, a komunikaty odnośnie tego, kto korzysta z jakiej części działki pozostają ze sobą w sprzeczności. Po przeprowadzonej wizji w terenie, ZBiLK przygotował dla obu Panów stosowne aneksy rozgraniczające części wykorzystywane, uwzględniające poczynione ustalenia odnośnie chęci „oddania” przez skarżącego na rzecz sąsiada powierzchni działki o długość jednego słupka (3 metry). Przedmiotowe aneksy stanowiły próbę załagodzenia konfliktu w zakresie korzystania z przedmiotu dzierżawy. Żaden z panów nie wyraził jednak zgody na rozwiązania zaproponowane przez ZBiLK. W związku z brakiem możliwości jakiegokolwiek porozumienia, ZBiLK podjął decyzję o wypowiedzeniu obu umów dzierżawy. Skarżący od tego czasu zajmował teren bezumownie. W dniu 08.02.2023 r. po zakończonym, ponownym postępowaniu wyjaśniającym, skarżący został poinformowany, że umowa na teren przy ul. Polnej zajmowany bezumownie, zostanie z nim ponownie zawarta. Umowa została wysłana do niego 02.06.2023 r. celem podpisania z informacją, iż umowę należy odesłać w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, a nieodesłanie umowy w terminie zostanie potraktowane jako brak woli zawarcia umowy dzierżawy. W związku z powyższym, ZBiLK zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie mógł cofnąć oświadczenia woli dotyczącego wypowiedzenia umowy dzierżawy i następnie zawrzeć z skarżącym aneksu do umowy, która uległa rozwiązaniu z dniem 30.09.2022r.

W świetle przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego należy stwierdzić, że działania Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie w przedmiotowej sprawie były zgodne z obowiązującym prawem. Ponadto, umowy dzierżawy należą do sfery prawa cywilnego, nie zaś administracyjnego, wobec czego brak jest podstaw do uznania skargi za zasadną.

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. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta

Lukasz Kadlubowski