

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2020 r.

w sprawie skargi na działania 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 2020 r. poz. 256, poz. 695) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

a nieuzasadnioną skargę Pani zam. w Szczecinie przy ul.
na działania Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali h w Szczecinie
w zakresie załatwienia sprawy dot. wskazania lokalu socjalnego przy ul. w Szczecinie.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 25 lutego 2020 roku Wojewoda Zachodniopomorski przekazał celem rozpatrzenia, skargę Pani zam. w Szczecinie przy ul.
na działania Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi będącymi w zasobie asto Szczecin, w tym sposobu załatwienia sprawy przyznania lokalu socjalnego przy ul. w Szczecinie.

Zdaniem Skarżącej, wskazany przez Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie lokal przy ul. w Szczecinie nie spełniał standardów mieszkalnia socjalnego i nie nadawał się do zamieszkania. Z uwagi na jej stan zdrowia, propozycja zasiedlenia zdewastowanego, bez kuchni i jakiegokolwiek zaplecza sanitarnego lokalu, w ogóle nie powinna mieć miejsca.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego na posiedzeniu Komisji ds. Skarg, Wniosków i Petycji RM w dniu 14 maja 2020 roku, na podstawie udzielonych przez Panią Sylwię Rogulską (Z-cę Dyrektora ZBiLK) wyjaśnień – ustalono, że wyrokiem z dnia 01 lutego 2006 rok w Szczecinie nakazał Skarżącej wydanie zajmowanego lokalu mieszkalnego przy ul. , stanowiącym własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o., z uwagi na zaległości czynszowe w kwocie 99.511,20zł. Jednocześnie Sąd przyznał Skarżącej uprawnienie do lokalu socjalnego. W związ 4 grudnia 2018 roku Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych złożył ofertę zawarcia na 2 lata umowy najmu lokalu socjalnego przy ul. składający się z pokoju, wspólnej kuchni oraz wc poza lokalem. Na mocy obowiązujących przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020r, poz. 611) przedmiotowy lokal spełniał wszystkie wymogi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Kwestionowany przez Skarżącą lokal przy ul. w Szczecinie, z uwagi na odrzucenie przez nią oferty, został zadysponowany pod realizację innego wyroku eksmisyjnego i zasiedlony. Tym samym ww. skarga stała się bezprzedmiotowa. Na podstawie art. 14 ust. 6a wyżej cytowanej ustawy, Gmina składając ofertę zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, poucza osobę uprawnioną, że jeżeli kwestionuje prawidłowość tej oferty, może wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, a po nadaniu klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu - powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego. Wskazać należy ponadto, iż sprawy z zakresu najmu lokali, w tym najmu lokali socjalnych mogą być przedmiotem sporu sądowego i to właśnie na drodze cywilistycznej, nie zaś administracyjnoprawnej skarżąca winna szukać ochrony swych praw. Jak wskazał, bowiem Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27.04.2009 r. (sygn. akt. I OSK 415/09) Skargę na bezczynność prezydenta w przedmiocie przyznania lokalu

socjalnego uznać należy w świetle przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.) za niedopuszczalną.

W piśmiennictwie za lokal socjalny uznaje się lokal „zaledwie nadający się do zamieszkania tylko przez pewien czas. Jest tak także, dlatego, że lokal socjalny pozostaje nim nawet wtedy, gdy jest „o obniżonym standardzie”, co nakazuje tłumaczyć obniżenie standardu takich lokali w stosunku do kryteriów minimalnych, wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 5 w odniesieniu do „nadawania się do zamieszkania” (za Dziędek Roman, Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, wyd. VII).

Jak wskazał natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2012 r., (sygn. akt I CSK 292/12.): „obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do jego otrzymania w wyroku nakazującym eksmisję spoczywa na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (...) Realizacja przedmiotowego obowiązku polega na przedstawieniu osobie uprawnionej oferty najmu lokalu socjalnego, gdyż nie można nikogo zmusić do tego, aby zamieszkał w oferowanym lokalu.”

W świetle powyższego należy stwierdzić, że działania Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie w tej sprawie były zgodne z obowiązującym prawem, wobec czego skargę uznano za bezzasadną.

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

Łukasz Kadlubowski