

**UCHWAŁA NR LIV/460/10
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 30 czerwca 2010 r.

w sprawie skargi Państwa Zofii i Zygmunta Wójcików na dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

Na podstawie art. 229 pkt 3 kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. poz. 98, nr 1071, Dz. U. z 2001 r. nr 49, poz. 509, Dz. U. z 2002 r. nr 113, poz. 984, Dz. U. z 2002 r. nr 169, poz. 1387, Dz. U. z 2003 nr 130 poz. 1188, Dz. U. z 2003 r. nr 170, poz. 1660, Dz. U. z 2002 r. nr 153, poz. 1271, Dz. U. z 2004 r. nr 162, poz. 1692, Dz. U. z 2005 r. nr 78, poz. 682, Dz. U. z 2005 r. nr 181, poz. 1524, Dz. U. z 2005 r. nr 64, poz. 565, Dz. U. z 2008 r. nr 229, poz. 1539, Dz. U. z 2009 r. nr 195, poz. 1501, Dz. U. z 2009 r. nr 216, poz. 1676, Dz. U. z 2010 r. nr 40, poz. 230), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230) oraz § 1 uchwały Nr V/58/03 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia 26 lutego 2003 r. w sprawie organizacji przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi Państwa Zofii i Zygmunta Wójcików z dnia 26 kwietnia 2010 r., otrzymanej w dniu 4 maja 2010 r. na dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu uznaje się skargę za bezzasadną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodnicząca Rady Miasta

**Janina Urszula Piestrak-
Babiczuk**

Uzasadnienie

W dniu 26 kwietnia 2010 r. na ręce Prezydenta Miasta Bolesławiec wpłynęło zażalenie na dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu Pana Jarosława Karbowskiego. Zażalenie potraktowano jako skargę (art 222 k.p.a), która podlega rozstrzygnięciu przez Radę Miasta Bolesławiec (art. 229 pkt. 3 k.p.a).

Z treści skargi wynika, iż Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu nie rozpatrzył we właściwym trybie wniosku/skargi Państwa Zofii i Zygmunta Wójcików, złożonego w dniu 18 stycznia 2010 r. w siedzibie Zakładu i nie podjął działań zmierzających do ponownego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego Nr 3 w budynku przy ul. Spokojnej 16 rodzinie Państwa Kowalczyków w związku z ich nagannym zachowaniem w miejscu zamieszkania.

Z wyjaśnień Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu Pana Jarosława Karbowskiego w tej sprawie wynika, co następuje:

Pismo złożone w Miejskim Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu w dniu 18.01.2010r. dotyczyło notatki służbowej z dnia 30.07.2009r. Autor pisma wypowiadał się w nim następująco: „MZGM Bolesławiec powinien w związku z tym ponownie wypowiedzieć umowę najmu mieszkania” , „Prosimy o nadanie biegu sprawie”. Pierwsza część prośby nie mogła zostać zrealizowana, gdyż wypowiedzenie umowy najmu zostało już dokonane, prawie dwa miesiące wcześniej tj. 30.11.2009 r. Wypowiedzenie nie dotyczyło nagannego zachowania sąsiadów, było spowodowane zaległościami czynszowymi, a o tym Państwo Wójcikowie nie mogli być informowani, gdyż nie byli stroną postępowania. Natomiast w zakresie prośby o nadanie biegu sprawie, to już 22.01.2010r. skierowano pismo do Komendy Powiatowej Policji z zapytaniem czy w miesiącach grudzień 2009 – styczeń 2010 odnotowano interwencje w mieszkaniu Państwa Kowalczyków. Co prawda, w piśmie do Policji zostało użyte słowo „skarga”, służyło ono jedynie zaakcentowaniu problemu, bowiem, czy dane pismo jest skargą decyduje treść pisma, a ta jednoznacznie wskazywała na to, iż pismo Państwa Wójcików miało formę prośby. Dodatkowo zobowiązano pracowników Działu Eksploatacji MZGM o dokonanie wizji w terenie, celem potwierdzenia nagannego (lub nie) zachowania mieszkańców lokalu mieszkalnego Nr 3.

W związku z tym, że Komenda Powiatowa Policji jak i pracownicy MZGM potwierdzili niewłaściwe zachowanie Państwa Kowalczyków, w dniu 26 maja 2010 r. wystosowano do każdego członka tej rodziny upomnienie, w którym poinformowano, że w przypadku używania lokalu w sposób sprzeczny z umową i niezgodnie z przeznaczeniem, MZGM wypowie umowę najmu i skieruje sprawę na drogę sądową.

Postępowanie w sprawie wypowiedzenia umowy najmu odbywa na podstawie art.11 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o najmie lokali mieszkalnych, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266). Zgodnie z tym przepisem - „nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniebduje 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”. Jak z tego wynika, muszą być spełnione wszystkie warunki powodujące skierowanie postępowania na drogę sądową, a mianowicie: wypowiedzenie musi być poprzedzone upomnieniem. Nie wyczerpanie wszystkich działań poprzedzających skierowanie sprawy na drogę sądową powoduje, że wygranie sprawy w sądzie jest niezwykle trudne i w ostatnich latach nie było ani jednego wyroku eksmisyjnego z tytułu złego zachowania się najemcy.

Ostatecznie w czerwcu b.r. zostanie wypowiedziana umowa najmu Państwu Kowalczykom, z mocą na koniec lipca 2010r., a to oznacza, że w sierpniu będzie można wnieść powództwo do sądu o eksmisję tej rodziny z przedmiotowego mieszkania. Dopiero w tym momencie o efektach działań zostaną powiadomieni Państwo Wójcikowie, jako osoby inicjujące postępowanie i pokrzywdzone działaniami osób, które mają być eksmitowane. Kalendarium działań podejmowanych przez MZGM w sprawie, o której wnosili Państwo Wójcikowie (potwierdzone kserokopiami pism):

1. 24.06.2009 r. – wypowiedzenie umowy najmu dla Kowalczyka Czesława, Kowalczyk Teresy, wraz z informacją dla Kowalczyk Beaty – przedstawiciela Kotyńskiego Brajana i Kotyńskiego Oliwera - w związku z nagminnym zakłócaniem ciszy nocnej, wszczynaniem pijackich awantur, zastraszaniem mieszkańców budynku, co stanowiło rażące i uporczywe wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu (art.11 ust.2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego).

2. 30.07.2009r. – oświadczenie Państwa Zofii i Zygmunta Wójcików z ulicy Spokojnej 16/6 o odstąpieniu od żądania wyeksmitowania z lokalu Państwa Kowalczyków z ulicy Spokojnej 16/3.

3. 30.07.2009r. – doprowadzenie do porozumienia pomiędzy Państwem Zofią i Zygmunt Wójcików a Państwem

Kowalczyk. Na mocy tego porozumienia Państwo Wójcikowi oświadczyli, że postępowanie i zachowanie się Państwa Kowalczyków zmieniło się diametralnie i aktualnie nie istnieją przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu. Wobec powyższego wyrażają zgodę na wycofanie wypowiedzenia umowy najmu Państwu Kowalczykom przez MZGM.

4. 30.07.2009 r. – wycofanie wypowiedzenia umowy najmu na podstawie zawartego porozumienia na lokal mieszkalny przy ulicy Spokojnej 16 m 3.

5. 07.10.2009 r. – wezwanie Państwa Kowalczyków do zapłaty w związku z zaleganiem w opłatach za lokal mieszkalny, za 3 pełne okresy płatności.

6. 10.11.2009r. – wniosek MZGM skierowany do Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Bolesławiec o udostępnienie danych osobowych osób zameldowanych pod adresem ulica Spokojna 16/3.

7. 30.11.2009 r. – wypowiedzenie umowy najmu dla Kowalczyka Czesława, Kowalczyk Teresy, oraz dla Kowalczyk Beaty – przedstawiciela Kotyńskiego Brajana i Kotyńskiego Oliwera w związku z tym, że pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności - należności te nie zostały zapłacone - (art.11 ust.2 pkt 2 cyt. pow. ustawy).

8. 22.01.2010 r. – pismo do Komendy Powiatowej Policji w Bolesławcu z prośbą o informację na temat interwencji Policji w lokalu komunalnym przy ulicy Spokojnej 16/3 wraz z poinformowaniem o tym fakcie Państwa Wójcików.

9. 02.03.2010 r. – uznanie wypowiedzenia umowy najmu mieszkania za bezskuteczne z powodu spłaty zadłużenia przez Państwa Kowalczyków.

10. 29.03.2010 r. – wizja lokalna pracowników MZGM na posesji Spokojna 16 potwierdzająca naganne zachowanie się Państwa Kowalczyków

11. 26.05.2010 r. - upomnienie dla Kowalczyka Czesława, Kowalczyk Teresy, Kowalczyk Beaty – przedstawiciela Kotyńskiego Brajana i Kotyńskiego Oliwera w związku z nagminnym zakłócaniem ciszy nocnej, wszczynaniem pijackich awantur, zastraszaniem mieszkańców budynku co stanowiło rażące i uporczywe wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu wraz informacją o tym, że następnym krokiem będzie wypowiedzenie umowy najmu i skierowanie sprawy na drogę sądową.

Biorąc powyższe pod uwagę, skargę na Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Pana Jarosława Karbowskiego, złożoną w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Zofię i Zygmunta Wójcików należy uznać za bezzasadną.

Należy dodać, że zgodnie z art. 13 ust. 1 przywoływanej wcześniej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.