

**UCHWAŁA NR XIII/87/2019  
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 30 października 2019 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza Miasta Kłodzko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506, ze zmianami), w związku z § 57 ust. 3 Statutu Gminy Miejskiej Kłodzko wprowadzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kłodzku nr I.X/469/2018 z dnia 30.10.2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 02.11.2018 r. poz. 5380) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.) Rada Miejska w Kłodzku uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Rada Miejska w Kłodzku po analizie skargi p. D.P. (zwanej dalej Skarżącą) na Burmistrza Miasta Kłodzko uznaje się za organ niewłaściwy w zakresie rozpoznania skargi p. D. P. na Burmistrza Miasta Kłodzko w sprawach określonych umową cywilno-prawną o najem mieszkania.

2. W zakresie niewłaściwego nadzoru nad mieniem gminnym, prowadzonym w imieniu miasta przez Zakład Administracji Mieszkań Gminnych Gminy Miejskiej Kłodzko, skargę należy uznać za zasadną. Rada Miejska wnosi do Burmistrza o wykonanie obowiązków właścicielskich w zakresie oceny podniesionych przez Skarżącą zarzutów niewłaściwej dbałości o stan budynku mieszkalnego przy ul. [REDAKTOWANE] w Kłodzku, będącego w posiadaniu wspólnoty mieszkaniowej, w której Gmina Miejska Kłodzko posiada udziały.

3. Rada Miejska w Kłodzku wnosi o rozważenie i opracowanie skutecznego systemu nadzoru nad stanem substancji mieszkaniowej będącej własnością Gminy Miejskiej Kłodzko.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Kłodzku

**Elżbieta Żytyńska**

## UZASADNIENIE

Pani D. P. (zwana dalej Skarżącą) wystosowała skargę na Burmistrza miasta Kłodzko w/s zniszczeń mieszkania, którego jest najemcą, spowodowanego zalewaniem wodami deszczowymi ściany posesji, w której znajduje się mieszkanie Skarżącej, co powoduje zawilgocenie i zagrzybienie lokalu, który Skarżąca wynajmuje od Gminy Miejskiej Kłodzko, a nadto szkody na mieniu gminy. Dalsze zamieszkiwanie w lokalu przez Skarżącą i jej rodzinę jest niemożliwe, ze względu na zagrożenie zdrowia i życia osób tam przebywających.

Skarga na Burmistrza Miasta Kłodzko, wpłynęła do Rady Miejskiej w Kłodzku w dniu 22 sierpnia 2019 r. Rada Miejska na sesji w dniu 26 września 2019 r. uchwałą nr XII/86/2019 przedłużyła termin rozpatrzenia skargi do 31 października b.r. powołując się na konieczność wnikliwego rozpatrzenia sprawy, zalecając Komisji Skarg Wniosków i Petycji (dalej komisja skarg) przedstawienie opinii w przedmiotowej sprawie. Komisja skarg zaprosiła na posiedzenie w dniu 10 października br. Skarżącą, przedstawicieli Burmistrza i zarządcy nieruchomości, tj. ZAMG GM Kłodzko, w celu wyjaśnienia wszelkich okoliczności mających wpływ na obecny stan budynku oraz lokalu mieszkalnego przy ul. [REDAKOWANA]

Komisja Skarg, po wysłuchaniu argumentów skarżącej, po przeprowadzeniu wizji lokalnej w budynku, w tym wykonaniu dokumentacji fotograficznej, zapoznaniu się z treścią Jej pism, kierowanych do Zarządcy (ZAMG GM Kłodzko) a także wysłuchaniu informacji przedstawiciela tegoż Zarządcy, jak również kierownika Wydziału Mienia i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta w Kłodzku p. Bogumily Bahranowskiej, ustaliła co następuje: Skarżąca jest w posiadaniu kopii pism w przedmiotowej sprawie, kierowanych do ZAMG GM Kłodzko, z których najwcześniejsze, datowane na 1 marca 2016, z żądaniem podjęcia remontu przez Zarządcę oraz zapobieżenia dalszemu zalewaniu ściany budynku, w którym mieszka, przez wody opadowe z sąsiedniej posesji (ul. [REDAKOWANA]), będącej własnością osoby fizycznej. Stan taki spowodowany jest brakiem należytej dbałości właściciela kamienicy nr 3 przy ul. [REDAKOWANA] o jego nieruchomość.

Skarżąca oświadczyła, że na ww. pismo nie otrzymała odpowiedzi. Adresowane do ZAMG GM Kłodzko w latach 2016–2019 przez Skarżącą dalsze pisma i wnioski o zaprzestanie destrukcji zajmowanego przez Nią mieszkania komunalnego i przywrócenie właściwych warunków eksploatacji budynku i lokalu, w którym mieszka, zdaniem Skarżącej nie przyniosły rezultatu. Skarżąca wskazuje, że w dalszym ciągu następuje destrukcja budynku w której mieszka i zalewanie go niewłaściwie odprowadzanymi wodami opadowymi z budynku przy ul. [REDAKOWANA]. Opisany wyżej stan powoduje utratę zdrowia, a nadto grozi katastrofą budowlaną.

Przedstawiciel zarządcy nieruchomości ZAMG GM Kłodzko oświadczył, iż nie jest możliwe przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku przy ul. [REDAKOWANA] bez wykonania pokrycia dachowego sąsiedniej posesji [REDAKOWANA], którego brak powoduje zlewanie przez wody opadowe budynku nr 5. Właściciel budynku nr 3 nie reaguje na wezwania do podjęcia jej remontu. Zarządca nieruchomości [REDAKOWANA] zwrócił się do Urzędu Ochrony Zabytków oraz Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o podjęcia działań administracyjnych zmierzających do przywrócenia właściwego stanu technicznego budynku przy ul. [REDAKOWANA] i zaprzestania destrukcji sąsiednich zabudowań. Reprezentująca na posiedzeniu komisji Burmistrza P. Kierownik Baranowska oświadczyła, iż sprawa zawilgocenia i zagrzybienia kamienicy przy ul. [REDAKOWANA] w Kłodzku znana jest jej od maja bieżącego roku, kiedy to po raz pierwszy do Urzędu Miasta wpłynęło pismo Skarżącej w tej sprawie. Podjęte zostały, ze strony Urzędu, działania zmierzające do przymuszenia właściciela posesji nr 3 do wykonania niezbędnego remontu tego obiektu i zaprzestania destrukcji kamienicy nr 5, aż do wystąpienia z powództwem o odszkodowanie i naprawienie szkód wyrządzanych na mieniu gminy przez właściciela budynku [REDAKOWANA].

Komisja, po wysłuchaniu stron, stwierdza, iż za gospodarkę nieruchomościami gminnymi odpowiada Burmistrz, w którego imieniu działa Zakład Administracji Mieszkaniami Gminnymi Gminy Miejskiej Kłodzko sp. zoo. (dalej ZAMG GM Kłodzko sp. z oo.) zarządzając lokalami gminnymi oraz częściami wspólnymi nieruchomości, będących własnością wspólnot mieszkaniowych, w tym wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy miejskiej Kłodzko. Najem lokalu następuje w drodze umowy cywilnoprawnej. Zasady podziału obowiązków dotyczących utrzymania stanu technicznego lokalu określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej u.o.l.). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l., przez "lokatora" (w rozumieniu tej ustawy) należy rozumieć "najemcę lokalu lub osobę używającą lokal

na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności". Uprawnienia i obowiązki właściciela lokalu mieszkalnego przy ul.(...) dotyczące napraw lokalu należy oceniać z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.)

Nie ulega wątpliwości, że pozostające w zasobach mieszkaniowych gminy miejskiej budynki, w których doszło do wyodrębnienia własności co najmniej jednego lokalu, stały się nieruchomościami „wspólnymi” w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., natomiast ogół właścicieli lokali w tych budynkach stanowi wspólnoty mieszkaniowe, w rozumieniu art. 6 u.w.l. Natomiast zakres obowiązków naprawy lokalu, i wynikającego zeń rozłożenia ciężaru kosztów remontów i napraw, dotyczą zagadnień cywilnoprawnych (podlegających wyłącznie kognicji sądów powszechnych).

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi w art. 25 ust.1., iż gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami, obciążaniu, nabywaniu bądź zbywaniu nieruchomości należących do gminnego zasobu a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposazaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Jak wynika z orzecznictwa Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (wyrok z dnia 18 września 2013 r. w sprawie o sygnaturze I SA/Wa 60/13 (źródło LEX online Wolters Kluwert), obrót nieruchomościami gminnymi co do zasady regulowany jest przepisami prawa cywilnego, które muszą uwzględniać równoprawne interesy obu stron umowy. Gospodarka majątkiem gminy (...) podlega w całości regulom prawa cywilnego i musi być traktowana w sposób zbliżony do podmiotów prawa prywatnego.

Zważywszy na równoprawny interes stron obrotu nieruchomościami, gmina jako właściciel nieruchomości (...), Naczelny Sąd Administracyjny w orzeczeniu nr akt. I OSK 1114/15 NSA (źródło LEX online Wolters Kluwert), podkreślił autonomię stron obrotu nieruchomościami. Czynności zarówno sprzedaży, jak i polegające na wypowiedzeniu umowy dzierżawy (czy jej realizacji) (...) nie są związane z wykonywaniem publicznoprawnych zadań gminy, nie mogą zatem stanowić rozstrzygnięcia o charakterze administracyjnoprawnym. Czynności te mają charakter cywilnoprawny, zmierzają bowiem do nawiązania stosunku cywilnoprawnego (...). Skoro bowiem zawarcie umowy dzierżawy (najmu) (...) przez gminę jest czynnością cywilnoprawną, to wybór osoby, do której kieruje się oświadczenie woli o jej zawarciu (...) jako wyraz autonomii woli strony stosunków prawa cywilnego, należy również do sfery stosunków cywilnoprawnych. Działania gminy w tego typu przypadkach nie mają zatem charakteru administracyjnoprawnego w rozumieniu kodeksu postępowania administracyjnego. Jednym słowem gmina, reprezentując interes wspólnoty samorządowej powinna być stroną umowy cywilnej, uwzględniającej interesy dzierżawcy (najemcy) i właściciela, i nie ma obowiązku prawnego do jednostronnego zaspokojenia roszczenia dzierżawcy (najemcy). Zatem, Skarżąca nie może w drodze administracyjno-prawnej skarżyć się na działania lub zaniechania Burmistrza wynikające z realizacji umowy cywilnej, jaką jest umowa najmu mieszkania komunalnego. Służy jej roszczenie przed sądem cywilnym o rekompensatę za zaniechania właściciela nieruchomości, skutkujące szkoda na Jej zdrowiu i mieniu.

W sprawie zaniechań stanu technicznego budynku przy ul. [REDAKTOWANE] Komisja uznaje skargę za zasadną. Kwestie realizacji obowiązków właściciela budynku mieszkalnego w zakresie utrzymania jego należytego stanu technicznego rozstrzygały w swoim orzecznictwie sądy administracyjne, m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 17 kwietnia 2018 r. sygn. akt: II SA/Bk 26/18 w sprawie nakazu wykonania określonych robót budowlanych. Organ nadzoru budowlanego na podstawie przepisu art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.; dalej powoływanego jako ustawa) w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska (pkt 1) albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym (pkt 3), nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Decyzja taka może być wydana z urzędu.

Adresatem decyzji wydanej na podstawie art. 66 ust. 1 ustawy, może być wyłącznie podmiot wskazany w art. 61 ustawy, czyli właściciel lub zarządca budynku, albowiem te podmioty są zobowiązane do użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem (art. 5 ust. 2 tej ustawy). Nałożenie na właściciela lub

zarządcę obiektu budowlanego obowiązków, o jakich stanowi art. 66 ust. 1 ustawy jest konsekwencją niezastosowania się do ciążących na nich *powinności*, mających na celu utrzymanie obiektu we właściwym stanie technicznym i estetycznym wynikających z art. 61 ust. 1. Zakres tych *obowiązków* wskazuje art. 5 ust. 2 ustawy, według którego obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 tego artykułu. (cytaty z orzecznictwa za LEX Online wyd. Wolters Kluwer)

Jednocześnie Komisja uznaje za zasadne podjęcie działań zmierzających do zwiększenia nadzoru nad mieniem komunalnym wchodzącym w skład wspólnot mieszkaniowych, w szczególności substancji mieszkaniowej w budynkach wielorodzinnych.

\*) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2018 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchwalenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)