UCHWAŁA NR 927/22
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 21 lipca 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi z dnia 23 marca 2022 r. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu.

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.[1)]) oraz art. 227 w zw. z art. 229 pkt 3, art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm.[2)]) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uznaje się skargę z dnia 23 marca 2022 r. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu za bezzasadną.

§ 2. Uzasadnienie rozstrzygnięcia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Torunia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Torunia

Marcin Czyżniewski

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022r. poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2021 r. poz. 1491 i poz. 2052 oraz z 2022 r. poz. 1301.

Załącznik do uchwały nr 927/22

Rady Miasta Torunia

z dnia 21 lipca 2022 r.

Uzasadnienie

12 kwietnia 2022 r. do Rady Miasta Torunia wpłynęło pismo z dnia 23 marca 2022 r., które po wyjaśnieniach Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu z dnia 19 maja 2022 r., zostało uznane za skargę na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu.

Przewodniczący Rady Miasta Torunia przekazał skargę do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Torunia celem jej zbadania i przygotowania projektu uchwały Rady rozstrzygającej zasadność skargi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079) oraz art. 227 w zw. z art. 229 pkt 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, poz. 1491 i poz. 2052 oraz z 2022 r. poz. 1301) do rozpatrzenia skargi na prezydenta miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych właściwa jest rada gminy.

Skarga dotyczy niewłaściwego postępowania, w ocenie Skarżącej, Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, w związku z koniecznością wyprowadzenia się z zajmowanego mieszkania na czas trwania remontu.

Po zapoznaniu się ze skargą, wyjaśnieniami z dnia 19 maja 2022 r. złożonymi przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, ugodą z dnia 6 sierpnia 2020 r. oraz pismami Skarżącej z dnia 16 maja 2022 r. i z dnia 6 czerwca 2022 r., Komisja Skarg, Wniosków i Petycji ustaliła na posiedzeniu w dniu 13 lipca 2022 r., że w przedmiocie objętym skargą uchwałą nr 231/19 z dnia 12 września 2019 r. w sprawie rozpatrzenia skargi z dnia 10 sierpnia 2019 r. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu Rada Miasta Torunia uznała skargę za bezzasadną. Za nową okoliczność upoważniającą do rozpatrzenia skargi Komisja Skarg, Wniosków i Petycji uznała zawarcie ugody w sprawie z powództwa Gminy Miasta Toruń – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej przeciwko m. in. Skarżącej o eksmisję.

Lokal wynajmowany m. in. przez Skarżącą znajduje się w nieruchomości, która stanowi Wspólnotę Mieszkaniową, w której Gmina Miasta Toruń posiada trzy lokale mieszkalne. Zakład Gospodarki mieszkaniowej w Toruniu administrował przedmiotową nieruchomością do dnia 1 listopada 2012 r. Po tej dacie, z wyboru Wspólnoty Mieszkaniowej, nieruchomością zarządzali i administrowali różni licencjonowani zarządcy.

W dniu 6 sierpnia 2020 r. zawarta została ugoda sądowa, na mocy której pozwani m. in. Skarżąca zobowiązali się do zwolnienia zajmowanego lokalu i samodzielnego zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych na własny koszt i ryzyko. Jednocześnie przedmiotową ugodą zniesione zostały skutki prawne wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez Skarżącą. Zgodnie z postanowieniami ugody sądowej opróżnienie lokalu ma nastąpić w terminie 14 dni od dnia doręczenia im pisemnego wezwania, które nastąpi po uzyskaniu potwierdzenia ze strony inwestora (Wspólnoty Mieszkaniowej) o posiadaniu środków finansowych na wykonanie remontu. Strony ugodą zgodnie ustaliły, że dla skuteczności pisma obligatoryjnym załącznikiem do pisma musi być odpis decyzji administracyjnej, potrzebnej do przeprowadzenia prac remontowych, których przeprowadzenie wymaga opróżnienia lokalu zajmowanego przez Skarżącą. Nadto decyzja zaopatrzona musi być w klauzulę ostateczności i prawomocności.

Kompleksowy remont stropów piwnicznych to inwestycja należąca do obowiązków Wspólnoty jako podmiotu odpowiedzialnego za części wspólne nieruchomości tj. właśnie m.in. stropy piwniczne, które wymagają bezzwłocznych działań naprawczych. Gmina Miasta Toruń jest tylko jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, w której zamieszkuje Skarżąca i po otrzymaniu od Wspólnoty wezwania do opróżnienia lokali na parterze budynku, zobowiązana jest do zapewnienia warunków dla przeprowadzenia niezbędnego remontu. Gmina jako właściciel lokali ma obowiązek wykonać wszelkie czynności, do których zobowiązana została przez ogół właścicieli. Skoro Gmina otrzymała wezwanie do wykwaterowania lokali z parteru budynku miała prawo negować tę decyzję tylko i wyłącznie w przypadku jej niezasadności bądź niezgodności z prawem. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu – administrator gminnego zasobu nieruchomości jest profesjonalistą na rynku nieruchomości, posiada swoje służby techniczne, które jednoznacznie potwierdziły

konieczność jak najszybszego remontu budynku w części piwnicznej. Brak było zatem podstaw do odmowy żądaniu Wspólnoty. Niewykonanie powyższego narażało i nadal naraża Gminę na odpowiedzialność względem Wspólnoty. Gmina Miasta Toruń nie mając innego wyjścia, aby nie narażać się na sprawę sądową ze Wspólnotą i ewentualne obciążenie kosztami przedłużających się robót podjęła działania zmierzające do wykwaterowania swoich lokatorów z mieszkań położonych na parterze budynku, co było wskazywane w uzasadnieniu do powołanej uchwały nr 231/19 z dnia 12 września 2019 r.

Dokumenty, które otrzymał Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu od Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie planowanego remontu stropów piwnicznych to:

- zatwierdzony projekt budowlany i pozwolenie na budowę, które obejmuje remont z przebudową ścian piwnic oraz stropu nad piwnicą – decyzja nr WAiB.6740.11.628.31.2019.ML.ZP z dnia 03.03.2021 r. wydana przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia,
- decyzja Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZAR.142.2020 z dnia 30 lipca 2020 r. zezwalająca na prowadzenie badań archeologicznych,
- postanowienie BMKZ.6740.17.2021.AWK z dnia 25 lutego 2021 r. o uzgodnieniu projektu budowlanego z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji nie stwierdziła, że Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu dopuścił się kłamstwa, ani celowego działania na szkodę Skarżącej.

Na tej podstawie Rada Miasta Torunia uznaje skargę z dnia 23 marca 2022 r. na Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu za bezzasadną.

Jednocześnie z uwagi na to, iż skarga nie została uznana za zasadną, ponowienie jej w tej części bez wskazania nowych okoliczności spowoduje, zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, iż Rada Miasta Torunia podtrzyma swoje stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania Skarżącej.

Dodatkowo Rada Miasta Torunia wskazuje, iż na podstawie przepisu art. 229 pkt 3 cytowanej ustawy Kodeks postępowania administracyjnego skargi m. in. na kierowników gminnych jednostek organizacyjnych dotyczące ich zadań lub działalności, rozpatruje rada gminy, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg.

Skarga dotycząca zadań lub działalności organów uruchamia jednoinstancyjne, samodzielne postępowanie administracyjne o charakterze uproszczonym, kończące się czynnością materialno-techniczną - zawiadomieniem. Jest ona odformalizowanym środkiem obrony i ochrony różnych interesów jednostki, które nie dają podstaw do żądania wszczęcia postępowania administracyjnego, albo też nie mogą stanowić podstawy powództwa lub wniosku zmierzającego do wszczęcia postępowania. Skargi są wnoszone w związku z już podjętym działaniem organu, ewentualnie w związku z brakiem takiego działania i mają na celu zwrócenie uwagi właściwym organom na wszelkie nieprawidłowości powstałe w wyniku takiego działania lub zaniechania (por. postanowienie NSA z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. akt I OSK1472/13, CBOIS).

Oznacza to, że postępowanie skargowe w tym trybie jest postępowaniem jednoinstancyjnym i od niniejszej uchwały nie służy skarga do sądu administracyjnego.