

**UCHWAŁA NR XXIX/412/09  
Rady Miasta Kołobrzeg  
z dnia 10 lutego 2009 r.**

**w sprawie przyjęcia wniosków Komisji Rewizyjnej z kontroli dotyczącej skargi mieszkanki miasta na postępowanie organów administracji samorządowej Gminy Miasto Kołobrzeg dotyczącej lokalu mieszkalnego przy Al. Wojska Polskiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.) oraz § 58 ust. 1 Statutu Miasta Kołobrzeg uchwalonego uchwałą Nr LIV/694/06 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 14 września 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006r. Nr 105, poz. 1965, z późn.zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wnioski zawarte w sprawozdaniu z kontroli zleconej przez Radę Miasta Kołobrzeg dotyczącej skargi mieszkanki miasta na postępowanie organów administracji samorządowej Gminy Miasto Kołobrzeg dotyczącej lokalu mieszkalnego przy Al. Wojska Polskiego o następującej treści:

- 1) uregulować pod kątem formalnym status najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez zainteresowaną,
- 2) podjąć próbę ugodowego rozwiązania sporu dotyczącego zadłużenia lokalu mieszkalnego i kaucji mieszkaniowej.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

  
**Urszula Dżęga - Matuszczak**

Kołobrzeg, dnia 22 stycznia 2009r.

BRM.0063-1/4/09

## Sprawozdanie

### **Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli zleconej przez Radę Miasta Kołobrzeg dot. skargi mieszkanki miasta na postępowanie organów administracji samorządowej Gminy Miasto Kołobrzeg**

Na podstawie upoważnienia nr BRM.0063-1/36/08 z dnia 23 września 2008r. zespół kontrolny w składzie:

1. Jacek Woźniak – kierownik zespołu
2. Marcin Beńko – członek zespołu
3. Dariusz Zawadzki – członek zespołu,

dokonał kontroli zgromadzonej w sprawie dokumentacji.

W toku kontroli informacji w badanej sprawie udzielali: zainteresowana oraz przedstawiciele Urzędu Miasta (Wydział Komunalny).

Na prośbę zainteresowanej Komisja Rewizyjna postanowiła pominąć jej dane osobowe w Sprawozdaniu z kontroli, zastępując je inicjałami. Pominęto również szczegóły dot. adresu zamieszkania, a także inne okoliczności dot. życia prywatnego p. I.P.

Na podstawie zgromadzonych dokumentów Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg postanowiła wyodrębnić i zbadać dwa najistotniejsze wątki przedmiotowej sprawy dotyczące statusu lokalu mieszkalnego oraz kaucji mieszkaniowej.

#### **Status lokalu mieszkalnego**

Lokal mieszkalny położony w Kołobrzegu przy Al. Wojska Polskiego rodzina p. I.P. zamieszkiwała w okresie od 23 listopada 1974r do 23 grudnia 1987r oraz od dnia 2 listopada 1988r do dnia obecnego. Przedmiotowy lokal był przydzielony rodzinie P. jako mieszkanie funkcyjne dla funkcjonariuszy Milicji Obywatelskiej.

Administratorem dla wskazanego lokalu mieszkalnego na przestrzeni całego okresu były kolejno: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kołobrzegu, Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej i obecnie Kołobrzeszkie Towarzystwo Budownictwa społecznego.

Przez cały okres trwania najmu lokalu mieszkalnego jako główny najemca figuruje p. R.P., który z powodów prywatnych nie zamieszkuje pod wskazanym adresem od dnia 24 października 1990r. o czym zarówno administrator, jak i Urząd Miasta byli niejednokrotnie informowani przez zainteresowaną. Nie zmieniło to jednak postępowania administratora i Urzędu Miasta, którzy przez całe lata dziewięćdziesiąte, aż do roku 2006 korespondencję z lokatorami prowadzili na nazwisko p. R.P.

Na przestrzeni czasu zmieniały się przepisy o „najmie lokali”. Obecnie kwestie najmu lokalu mieszkalnego regulują przepis ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Wcześniej regulacje te zawarte były w ustawie z dnia 10 kwietnia 1974r Prawo lokalowe i później w ustawie z dnia 2 lipca 1994r o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.

W przypadku najmu lokalu mieszkalnego na zasadach ustawy Prawo lokalowe i – później - o najmie lokali, fakt zawarcia umowy najmu przez osobę pozostającą w związku małżeńskim powodował, że wspólnie zajmujący lokal z tą osobą małżonek stawał się także - z mocy prawa - najemcą tego lokalu. Sytuacja taka powstawała niezależnie od istniejącego

między małżonkami ustroju majątkowego, a więc niezależnie, czy mieli oni wspólność czy rozdzielność majątkową. O przynocie bycia współnajemcą nie decydowała ani treść umowy najmu, ani to, kto taką umowę zawarł, a tylko wyłącznie stan faktyczny, czyli wspólne zajmowanie lokalu. Co więcej - uprawnienie to nie wygasało nawet jeżeli między małżonkami ustawała wspólność majątkowa albo jeśli dochodziło do ustania samego małżeństwa. Oznaczało to również, że w razie ewentualnego sporu, każdy z małżonków mógł dochodzić ustalenia przed sądem, iż z mocy prawa stał się współnajemcą. Ponieważ o współnajmie małżonków decydował stan faktyczny, czyli wspólne zamieszkiwanie w lokalu, do jego wygaśnięcia mogło dojść tylko wówczas, gdy to wspólne zamieszkiwanie ustało na trwałe. Kwestie te regulował przepis art. 10 ust 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r Prawo lokalowe. Oznacza to, że w chwili trwałego wyprowadzenia się z lokalu mieszkalnego przy Al. Wojska Polskiego przez p. R.P. z mocy prawa przestał być on najemcą, czy współnajemcą przedmiotowego lokalu. Na bazie tych samych przepisów jedynym najemcą lokalu mieszkalnego pozostawała p. I.P. Po powzięciu informacji o stanie faktycznym zamieszkałych w lokalu mieszkalnym przy Al. Wojska Polskiego Gmina Miasto Kołobrzeg, lub działający w jej imieniu administrator budynku powinni doprowadzić do uregulowania stanu prawnego pod względem formalnym z p. I.P. poprzez zmianę zapisów umowy najmu po stronie głównego najemcy. Czynności tej nie wykonano do dnia obecnego mimo, że w dniu 9 listopada 2006r Sąd Rejonowy w Kołobrzegu w swoim wyroku, przywołując obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, potwierdził fakt trwania najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez p. I.P.

Mając na uwadze powyższe Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg uznała, że wielokrotne twierdzenia przedstawicieli Gminy Miasto Kołobrzeg w postępowaniach sądowych i pozasądowych, że p. I.P. zajmuje, lub zajmowała lokal mieszkalny przy. Al. Wojska Polskiego „*bezumownie*” w znaczeniu „*bez tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego*”, było działaniem nieuprawnionym i wbrew zasadom określonym w art. art. 6, 7, 8 i 9 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Kwestią odrębną jest uznanie, czy nieprawidłowości w postępowaniu przedstawicieli Gminy Miasto Kołobrzeg miały wpływ na powstanie zadłużenia najemcy lokalu mieszkalnego, a jeżeli tak, to w jakim zakresie. Analiza zebranej w sprawie dokumentacji nie pozwala w pełni na zajęcie jednoznacznego stanowiska przez Komisję Rewizyjną Rady Miasta Kołobrzeg. Wpływ na to ma również prowadzone i zakończone prawomocnym wyrokiem sądu postępowanie sądowe z powództwa Gminy Miasto Kołobrzeg wobec dłużników i zasądzenie na rzecz gminy kwoty 11.713,30 zł (Wyrok Sądu Okręgowego z dnia 8 maja 2007r – VII Ca 164/07). Ciężar udowodnienia, że działanie przedstawicieli Gminy Miasto Kołobrzeg miał szkodliwy wpływ na stan zadłużenia najemcy zgodnie z art. 6 Kodeksu cywilnego spoczywa na osobie p. I.P. Niemniej jednak Komisja Rewizyjna uznaje, że brak uregulowania kwestii umowy najmu lokalu mieszkalnego – mimo oczywistych przesłanek wynikających z obowiązujących do roku 2001 przepisów oraz orzeczenia sądowego potwierdzającego fakt trwania najmu lokalu – mogło wywoływać u zainteresowanej poczucie krzywdy.

#### **Kaucja mieszkaniowa**

W toku kontroli p. I.P. złożyła oświadczenie, że najem lokalu mieszkalnego przy Al. Wojska Polskiego trwał pierwotnie od 23 listopada 1974 do 23 grudnia 1987r. Oświadczyła również, że przy ustaleniu najmu poprano od rodziny P. kaucję mieszkaniową w wysokości 7.800 zł (stare złote). Lokal ten rodzina P. opróżniła 23 grudnia 1987r, ale zwaloryzowanej kwoty kaucji mieszkaniowej administrator zasobu mieszkaniowego im nie wypłacił.

Na podstawie decyzji Rejonowego Urzędu Spraw Wewnętrznych o przyznaniu lokalu mieszkalnego funkcjonariuszowi Milicji Obywatelskiej p. R.P. z dnia 2 listopada 1988r nawiązany został stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy Al. Wojska Polskiego. Do fizycznego podpisania umowy najmu pomiędzy p. R.P. a PGKiM nigdy nie doszło, co pozostawało bez znaczenia dla trwającego stosunku najmu. W tamtym okresie również nie pobrano od najemcy kaucji mieszkaniowej. Z zebranej dokumentacji nie wynika, żeby administrator budynku czynił starania w sprawie wyegzekwowania kaucji mieszkaniowej w tamtym okresie.

12.04.1994r Kierownik ADM nr 1 Danuta Szczepankiewicz przesyła na adres rodziny P. „wezwanie przedsądowe” do zapłaty kwoty 56.200 zł (stare złote) jako kaucji mieszkaniowej (adresowane imiennie na p. R.P.). W dniu 1 lipca 1994r p. I.P. w kasie ZGM dokonuje wpłaty żądanej kaucji mieszkaniowej.

Co najmniej od roku 2006 p. I.P. domaga się zwrotu zwaloryzowanej kwoty pobranej kaucji mieszkaniowej, która jej zdaniem została pobrana podwójnie i niezgodnie z prawem, jako świadczenie nienależne. Zgodnie z art. 6 Kodeksu cywilnego ciężar dowodowy w tego typu sprawach leży po stronie osoby, która z tego faktu wywodzi skutki prawne, czyli na osobie zainteresowanej, ale fakt, że zarówno Urząd Miasta, jak i jednostka będąca następcą prawnym kolejnych administratorów nie posiada w swoich zasobach jakichkolwiek dokumentów dot. spraw z okresów, których dotyczy sprawa, może podważać zaufanie obywateli do organów administracji samorządowej (art. 8 kpa).

Przy okazji tej kontroli Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg zwróciła uwagę, że kwestia zwrotów kaucji mieszkaniowych uregulowanych Zarządzeniem Nr 122/2004 Prezydenta Miasta z dnia 1 września 2004r, zmienionego Zarządzeniem Nr 137/2004 Prezydenta Miasta z dnia 30 września 2004r, może budzić uzasadnione wątpliwości. Zdaniem Komisji Rewizyjnej wprowadzający w błąd jest tytuł zarządzenia, który nie powinien swoim zakresem obejmować całości zagadnień zwrotu kaucji, a wyłącznie sprawy wskazane w przepisie art. 36 ust. 1 ustawy dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Stąd, zdaniem Komisji Prezydent do zarządzenia powinien wprowadzić zmianę tytułu, który powinien brzmieć: *„w sprawie określenia zasad postępowania przy zwrocie kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców przed dniem 12 listopada 1994r”*.

Ponadto Komisja Rewizyjna uważa, że odniesienie się w podstawie prawnej do art. 6 ust. 3 i całego art. 36 ustawy dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, nie znajduje uzasadnienia w treści wskazanego zarządzenia. Zdaniem Komisji, oprócz wskazanych przepisów ustawy o samorządzie gminnym, w podstawie prawnej należy pozostawić odwołanie się do przepisu art. 36 ust. 1 cytowanej ustawy.

Przepis art. 36 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie wyłącza możliwości stosowania art. 358 [1] § 3 Kodeksu cywilnego w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994r (Uchwała Sadu Najwyższego z dnia 26 września 2002r III CZP 58/02). Zgodnie jednak z cytowanym przepisem Kodeksu cywilnego zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego może dokonać sąd powszechny.

### **Podsumowanie**

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg z przykrością stwierdza, że działanie przedstawicieli Gminy Miasto Kołobrzeg i kolejnych administratorów względem p. I.P. w

sprawach dot. najmu lokalu mieszkalnego było niewłaściwe i naruszało co najmniej cztery zasady ogólne Kodeksu postępowania administracyjnego. Analizując zebraną w sprawie dokumentację trudno nie odnieść wrażenia, że działanie przedstawicieli administracji samorządowej nacechowane było rażąco nieznaną przepisów branżowych.

Niemniej jednak trudno przyjąć, że uchybienia po stronie administracji samorządowej bezpośrednio, czy pośrednio przyczyniły się do powstania zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych zainteresowanej. Ewentualne negatywne skutki takiego działania byłyby możliwe do oszacowania w postępowaniu sądowym (cywilnym) lub na drodze porozumienia stron.

O wiele bardziej skomplikowana jest sprawa kaucji mieszkaniowej i rzekomego pobrania jej podwójnie. Zarówno zainteresowana, jak i organ administracji samorządowej nie dysponują dokumentacją pozwalającą bez wątpliwości określić po której stronie jest racja. Wydaje się, że jedyną drogą rozwiązania tego sporu jest droga postępowania sądowego (cywilnego), co oczywiście nie wyklucza innych, kompromisowych rozwiązań.

#### Wnioski pokontrolne

1. Uregulować pod kątem formalnym status najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez zainteresowaną.
2. Podjąć próbę ugodowego rozwiązania sporu dot. zadłużenia lokalu mieszkalnego i kaucji mieszkaniowej.

*Sprawozdanie przyjęte  
sej. XXIX sesji "B" dnia  
10.02.2009r.*

KIEROWNIK BIURA RADY

*Danuta*  
mgr Danuta Nowak

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  
Rady Miasta Kolobrzeg

*Kawczor*

*Moje uwagi do uchwały  
z 6 lut. 2 pkt 2 w sprawie o ochronie  
danych osobowych uchwałą, że  
pamięć sprawozdanie nie powinno  
być umieszczane w BIP.*

*Dobek*

*Dokument nie zawiera treści, które nieprawnie ujawniałyby  
spornego interesu publicznego, interesu publicznego lub prawa  
chronionego interesu obywateli lub jednostki organizacyjnej.*

*Do publikacji w BIP*

SEKRETARZ MIASTA

*Ewa Rzechata*

PEŁNOMOCNIK  
d/s OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

*Marek Hubert*

29.02.09