

MF do BIP  
18.06.12  
SEKRETARZ MIASTA  
Ewa Pelechata

**UCHWAŁA NR XVII/241/12  
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 7 marca 2012 r.

**w sprawie przyjęcia wniosku Komisji Rewizyjnej z kontroli problemowej, zleconej przez Radę Miasta na sesji w dniu 9 lutego 2012 r., dotyczącej sprawy podziału komunalnego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sienkiewicza [REDAKTOR] w Kołobrzegu**

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

§ 1. Przyjmuje się wniosek zawarty w sprawozdaniu z kontroli problemowej przeprowadzonej w Referacie Lokalowym – Wydziału Komunalnego Urzędu Miasta Kołobrzeg, zleconej przez Radę Miasta na sesji w dniu 9 lutego 2012 r., dotyczącej sprawy podziału komunalnego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sienkiewicza [REDAKTOR] w Kołobrzegu, o treści:

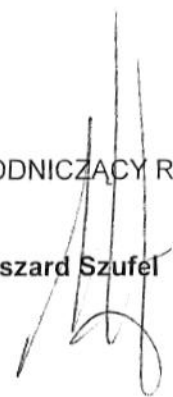
„Z wykorzystaniem dostępnych instrumentów prawa cywilnego i prawa administracyjnego doprowadzić do przywrócenia posiadania lokalu mieszkalnego, o którym jest mowa w Umowie [REDAKTOR] z dnia 25 lipca 2005 r. jego prawowitemu najemcy – [REDAKTOR]”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Szufel



Kołobrzeg, dnia 29 lutego 2012r.

BRM.0012.1.10.2012.I

## Sprawozdanie

**Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kołobrzeg z kontroli problemowej przeprowadzonej w Referacie Lokalowym - Wydziału Komunalnego Urzędu Miasta Kołobrzeg, zleconej przez Radę Miasta na sesji w dniu 09 lutego 2012r., dotyczącej sprawy podziału komunalnego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sienkiewicza [REDAKTOWANE] w Kołobrzegu”.**

Przedmiot kontroli: sprawa podziału komunalnego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Sienkiewicza 16/23 w Kołobrzegu.

### Zespół Kontrolny

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

Kontrolę przeprowadzono na podstawie upoważnienia do kontroli z dnia 10.02.2012r (BRM.0012.1.7.2012.I), w terminie od 13.02 do 17.02.2012r

### Ustalenia kontroli

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg, po wnikliwej analizie zgromadzonej dokumentacji stwierdza, że czynności „podziału” lokalu mieszkalnego położonego w Kołobrzegu przy ul. Sienkiewicza [REDAKTOWANE] będącego elementem mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Kołobrzeg na dwa mniejsze i w konsekwencji zawarcie na jeden z nich umowy najmu, przeprowadzone zostały z naruszeniem porządku prawnego, zasad współżycia społecznego i z mocy art. 58 § 1 i 2 kodeksu cywilnego należałoby uznać je za **nieważne**.

Zgodnie z art. 690 kodeksu cywilnego do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, w tym zasady określone w art. 222 kc. Podobne uregulowania zawarto w art. 19 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (*do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności*). Oznacza to, że ingerencja w substancję najmowanego mieszkania przez kogokolwiek, w tym właściciela lokalu mieszkalnego, a w szczególności jego podział, nie mogą mieć miejsca bez wiedzy i zgody najemcy. Kwestie ochrony najmu lokalu mieszkalnego precyzyjnie określił w swoim orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny.

*Prawo najemcy do mieszkania obejmuje przede wszystkim prawo do korzystania z lokalu (używania lokalu). Ma ono według przyjętego poglądu charakter prawa bezwzględnego i zgodnie z art. 690 Kc podlega ochronie, odpowiedniej do tej, jaka przysługuje prawu własności. Ochrona taka przysługuje najemcy także w stosunku do wynajmującego. Powołany artykuł Kodeksu cywilnego jest konsekwencją konstytucyjnej zasady całkowitej ochrony własności osobistej mieszkania i dobrze temu służy. Skoro tak, a ponadto biorąc pod uwagę znaczenie mieszkania jako dobra podstawowego dla człowieka, Trybunał Konstytucyjny nie znalazł podstaw do*

przyznania pierwszeństwa skądinąd silniejszemu niż **najem** prawu **własności**. **Najem** mieszkań, wynikający z decyzji organu państwa, przewidzianej prawem lokalowym, należy do praw majątkowych będących składnikami **własności** osobistej w znaczeniu konstytucyjnym i podlega całkowitej **ochronie** Konstytucji. (por. Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 04.10.1989r - K 3/88)

W przedmiotowej sprawie najemcą lokalu mieszkalnego jest [REDAKTOWANE], z którą Gmina Miasto Kołobrzeg zawarła w dniu 27 maja 2005 r. Umowę [REDAKTOWANE] (1994/0005) najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Sienkiewicza [REDAKTOWANE] o powierzchni użytkowej: 65,20 m<sup>2</sup> i mieszkalnej: 51,84 m<sup>2</sup>. Podpisanie powyższej umowy było skutkiem zrzeczenia się w dniu 21 marca 2005r prawa do najmu lokalu przez byłego męża, na rzecz p. Jolanty S. Na mocy porozumień pomiędzy stronami, byłemu mężowi przysługiwało prawo do korzystania z części mieszkania, zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] w sprawie rozwiązania małżeństwa, w którym uregulowano **sposób korzystania** z lokalu mieszkalnego – **na czas wspólnego zamieszkiwania**, w tym wykonywania obowiązku wynikającego z art. 688<sup>1</sup> kc. Z dokumentacji sprawy wynika, że były mąż **dobrowolnie opuścił** mieszkanie w 2010 roku i zamieszkał pod innym adresem w Kołobrzegu.

Przedmiotowy lokal jest **wynajmowany** przez gminę, zatem w zakresie, w jakim ewentualne działania naruszać mogą prawa najemcy, nie będzie można bez ich zgody dokonać zmian dotyczących **wyodrębnienia samodzielnego lokalu**. Należy zaznaczyć, że **najemcy przysługuje ochrona posiadania lokalu mieszkalnego**, która co do zasady zbliżona jest do ochrony własności. Wynajmujący nie może samodzielnie (bez dokonania zmian lub wypowiedzenia umowy) ingerować w wynajęty lokal stanowiący przedmiot najmu. **Z tego też względu jakiegokolwiek działania związane z podziałem lokalu czy też wyodrębnieniem jego części na samodzielny lokal wymagają albo zgody najemcy albo wypowiedzenia umowy i opróżnienia lokalu**. Oznacza to, że pani Jolanta S. jest jedyną osobą, z którą ewentualny zamiar „podziału” lokalu mieszkalnego wynajmujący (Gmina Miasto Kołobrzeg) zobowiązany był uzgodnić. Protesty najemcy, zgłaszane w toku postępowania powinny skutkować wstrzymaniem podejmowanych przez Urząd Miasta Kołobrzeg czynności, w tym uniemożliwić zawarcie na część lokalu mieszkalnego przy ul. Sienkiewicza [REDAKTOWANE] innej umowy najmu (z synem). Osoba dysponująca tytułem prawnym do **lokalu** jest stroną, w rozumieniu art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego, w postępowaniu administracyjnym o zameldowanie (wymeldowanie) w tym **lokalu** innej osoby, prowadzonym na podstawie art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (por. Uchwała NSA z 5 grudnia 2011r - II OPS 1/11), dlatego czynność administracyjna polegająca na zameldowaniu „narzeczonej” syna w części przedmiotowego lokalu mieszkalnego byłaby niemożliwa bez zgody najemcy.

Kierowanie do najemcy korespondencji Urząd Miasta Kołobrzeg z przywołaniem zapisów art. 680<sup>1</sup> kodeksu cywilnego (np. pismo z dnia 30.06.2011 r.), który dotyczy stosunków pomiędzy małżonkami, na okoliczność usprawiedliwienia podejmowanych takich czynności jak:

- wypowiedzenie byłemu mężowi Umowy nr [REDAKTOWANE] najmu lokalu mieszkalnego z dnia 25.07.2005 r. (wypowiedzenie z dnia 23.05.2011r);
- zawarcie na wniosek byłego męża umowy najmu na „wydzielony” lokal z synem;

- przymuszanie przez KTBS [redacted] do podpisania nowej umowy najmu lokalu mieszkalnego (pismo z dnia 14.07.2011 r.),  
ponad 6 lat od uprawomocnienia się wyroku rozwodowego i zrzeczenia się tytułu najemcy przez byłego męża, świadczy o niedopełnieniu należytej staranności przy prowadzeniu przedmiotowej sprawy przez Urząd Miasta Kołobrzeg.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Kołobrzeg zwraca uwagę, że wyroki sądów dot. rozwiązania małżeństwa, w których ujęto **sposób korzystania** z lokalu mieszkalnego – na czas wspólnego zamieszkiwania, nie są tożsame z procedurami administracyjnymi dot. zmiany sposobu użytkowania lokali i **nie stanowią o formalno-prawnym podziale lokalu mieszkalnego**. Aby można było dokonać podziału jednego lokalu mieszkaniowego na dwa samodzielne lokale, to w pierwszej kolejności należy wskazać na techniczną i prawną możliwość dokonania takiego podziału. W wyniku tego podziału muszą powstać dwa **samodzielne lokale mieszkalne**. Zgodnie z przepisami art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, **samodzielnym lokalem mieszkalnym**, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z **pomieszczeniami** pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do **samodzielnych lokali** wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Spełnienie tych wymagań, **stwierdza** starosta w formie **zaświadczenia**, które w aktach niniejszej sprawy nie występuje.

Komisja Rewizyjna Rady Miasta nie ma najmniejszej wątpliwości, że przyczyną wskazanych powyżej nieprawidłowości była rezygnacja z zasięgnięcia opinii Biura Prawnego Urzędu Miasta Kołobrzeg, na etapie kierowania wniosku na Kolegium Prezydenta Miasta.

Naruszenie przysługujących najemcy lokalu mieszkalnego przy ul. [redacted] [redacted] praw wynikających Konstytucji RP, z ustawy o ochronie praw lokatorów, kodeksu cywilnego, pociągnęło za sobą negatywne skutki (pozbawienie posiadania części lokalu mieszkalnego, zameldowanie osoby obcej), do naprawienia których zobowiązana jest Gmina Miasto Kołobrzeg, jako wynajmujący lokal mieszkalny.

#### Wniosek pokontrolny:

„Z wykorzystaniem dostępnych instrumentów prawa cywilnego i prawa administracyjnego doprowadzić do przywrócenia posiadania lokalu mieszkalnego, o którym jest mowa w Umowie [redacted] z dnia 25 lipca 2005 r. jego prawowitemu najemcy – [redacted]”

*Została ona seji w dniu 7 marca 2012 r. przyjęta sprawa została więc z uchwytem NR XVIII/241/12*  
KIEROWNIK BIURA RADY  
*Danuta Nowak 15.03.2012 r.*  
mgr Danuta Nowak

Przewodniczący Komisji

Artur Dąbkowski

"Dokument nie zawiera treści, których nieuprawnione ujawnienie może mieć szkodliwy wpływ na wykonywanie zadań przez Urząd Miasta Kołobrzeg lub jego jednostki organizacyjne".

PEŁNOMOCNIK  
d/8 OCHRONY INFORMACJI NEJAWNYCH

Marek Hubert 19 03 12