

UCHWAŁA NR XXIV/243/2020  
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH  
z dnia 24 września 2020 r.

w sprawie skargi na bezczynność urzędnika

Na podstawie art. 229 pkt 3 art. 237 § 3 i art. 238 ustawy z dnia 17 czerwca 1990 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Skargę na bezczynność urzędnika uznaje się za bezzasadną z powodów określonych w załączniku do uchwały.

**§ 2.** Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Słubicach do zawiadomienia skarżącej o sposobie załatwienia skargi.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Grzegorz Cholewczyński**

W dniu 31 lipca 2020r. do Rady Miejskiej w Słubicach wpłynęła skarga osoby fizycznej, która działając w imieniu własnym wniosła skargę na nienależyte wykonanie zadań służbowych przez Krzysztofa Radkiewicza – Dyrektora Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach, skutkujące wypowiedzeniem skarżącej umowy najmu lokalu zawartego w dniu 12.05.2016r. dotyczącej lokalu mieszkalnego położonego w Słubicach, a które to wypowiedzenie Sąd Rejonowy w Słubicach Wydział I Cywilny prawomocnym wyrokiem z dnia 23.03.2020r. uznał za bezskuteczne.

Skarżąca złożyła skargę wnosząc o wyciągnięcie wobec Dyrektora Krzysztofa Radkiewicza konsekwencji służbowych.

Wyżej wymieniona osoba opisała w skardze stan faktyczny działania dyrektora wskazując między innymi, że Krzysztof Radkiewicz bez żadnych czynności wyjaśniających, zaniechując bezpośredniego kontaktu ze skarżącą, bez wezwania jej do wyjaśnień, bez przeprowadzenia oględzin wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego. Zdaniem wnoszącej jej działanie nie było niezgodne z § 7 i § 9 ust. 1 lit. c umowy najmu lokalu, które to wymagały zgody wynajmującego na podnajem oraz przewidujące możliwość wypowiedzenia umowy najmu w przypadku podnajmu lokalu bez zgody wynajmującego.

Rada Miejska w Słubicach ustaliła w niniejszej sprawie, że Gmina Słubice działająca przez Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach 10 października 2019 r. wypowiedziała skarżącej umowę najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobów komunalnych Gminy zawartą 12 maja 2016 r. dotyczącą lokalu mieszkalnego położonego w Słubicach, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, który miał przypaść na dzień 30 listopada 2019r. Okolicznością uzasadniającą wypowiedzenie było wynajęcie bez zgody i wiedzy wynajmującego lokalu osobom trzecim przez skarżącą.

W odpowiedzi na powyższe adwokat reprezentujący pozwaną wniosła o ponowne rozpatrzenie sprawy oraz cofnięcie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. W dniu 25 października 2019r. radca prawny działający w imieniu gminy poinformowała, że wynajmujący nie znajduje podstaw tak prawnych jak i faktycznych do cofnięcia oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego. W odpowiedzi na takie stanowisko gminy adwokat skarżącej poinformował, że wnosząca skargę podejmie kroki prawne w celu ochrony swoich praw, tj. skieruje pozew o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu przez Gminę Słubice.

W dniu 18 listopada 2019 r. skarżąca wniosła do Sądu Rejonowego w Słubicach pozew o ustalenie, że wypowiedzenie przez Gminę Słubice – Zakład Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w Słubicach było bezskuteczne.

Wyrokiem z dnia 23 marca 2020 Sąd Rejonowy w Słubicach ustalił, że wypowiedzenie przez pozwaną Gminę Słubice – Zakład Administracji Mieniem Komunalnym powódce w/w umowy jest bezskuteczne.

W niniejszej sprawie dyrektor Krzysztof Radkiewicz wyjaśnił, że na podstawie materiału zebranego w niniejszej sprawie przed złożeniem oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy uprawnioną była ocena, która wskazywała na konieczność podjęcia kroków formalno-prawnych związanych z wypowiedzeniem umowy. Późniejsza ocena materiału dowodowego przez Sąd nie zmienia faktu dysponowania, zdaniem dyrektora materiałem wystarczającym, na stwierdzenie naruszenia umowy przez skarżącą. Otóż należy wskazać, że pismem z dnia 16 maja 2019 r. Anna i Maciej małżonkowie G. oświadczyli, że od 5 czerwca 2018 r. do 30 października 2018 r. byli najemcami przedmiotowego mieszkania komunalnego w Słubicach oraz w tym czasie wykonywali prace remontowe w tym lokalu. Prawdziwość treści oświadczenia własnoręcznym podpisem potwierdzili mieszkańcy w/w nieruchomości w piśmie z 16 maja 2019 r.

Dodatkowo Anna i Maciej G. potwierdzili opłacanie czynszu za przedmiotowy lokal, jak również opłat za prąd i gaz w okresie od czerwca do października 2018 r. składając oświadczenie w dniu 17 lipca 2019 r. Małżonkowie G. potwierdzili, że remontowali mieszkanie dla siebie, mieli zamiar po remoncie tam zamieszkać, ponieważ taką posiadali umowę ustną z głównym najemcą (skarżącą).

Maciej G. oprócz składania pisemnych oświadczeń kilkakrotnie odbywał spotkania z dyrektorem Zakładu przed złożeniem przez Gminę oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy ponawiając twierdzenia o wynajmowaniu na jego rzecz lokalu mieszkalnego przez skarżącą, jak i zamiaru sprzedaży na jego rzecz tego lokalu po zakończeniu remontu.

Dyrektor oświadczył, że czynności podjęte w przedmiotowej sprawie były właściwe a materiał zebrany wystarczający, w tym potwierdzony przez osoby zamieszkujące w budynku, w którym znajduje się lokal wynajmowany przez skarżącą. Dyrektor Zakładu wskazał, że dokonałby weryfikacji zgłoszonych twierdzeń w sytuacji gdyby powziął wątpliwości co do ich prawdziwości. Wskazane oświadczenia oraz osobiste spotkania wskazywały na to, że Maciej G. przekazuje rzeczywiste i prawdziwe informacje. Dodatkowo oferował w oświadczeniach potwierdzenie tych okoliczności przez sąsiadów. Zdaniem dyrektora Zakładu wypowiedzenie

umowy nie można uznać za działanie bezrefleksyjne czy też pochopne, gdyż oparte było na zebranych materiale dowodowym, działając w zaufaniu do treści zawartych w oświadczeniach.

Skarżąca zaś skoro nie zgadzała się z powyższą oceną skorzystała z drogi sądowej, co jest standardowym postępowaniem w tego typu sytuacjach. Sąd zaś dokonując oceny dowodów dał wiarę zeznaniom skarżącej co samo z siebie nie powoduje, że taką wiarę dałby dyrektor Zakładu gdyby dążył do konfrontacji uzyskanych informacji przed złożeniem wypowiedzenia umowy najmu. Sąd nie zakwestionował treści zawartych w oświadczeniach o istnieniu umowy podnajmu lokalu mieszkalnego, ale w swoim postępowaniu ich nie zweryfikował, ponieważ Maciej G. odmówił składania wyjaśnień. Sąd miał prawo i obowiązek do własnej oceny. Jednak z materiału dowodowego na etapie postępowania o wypowiedzenie umowy najmu, równie łatwo dałoby się wyprowadzić oceny odmienne. Zwłaszcza gdyby główny zainteresowany nie odmówił składania wyjaśnień przed sądem. Taki stan rzeczy wynika, zdaniem dyrektora, z uzasadnienia wyroku sądu: „Biorąc powyższe pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na jednoznaczne ustalenie, że pomiędzy powódką, a Anną i Maciejem G. zawarta została umowa podnajmu lokalu mieszkalnego. Oświadczenia Anny i Macieja G. z uwagi na przytoczone wyżej okoliczności budzą wątpliwości co do ich zgodności z prawdą i nie zostały poparte żadnymi innymi wiarygodnymi dowodami.” Tymi okolicznościami, jak wynika z ustaleń sądu był konflikt pomiędzy skarżącą a Maciejem G., który powstał już po okresie podnajmu mieszkania komunalnego przez skarżącą. Fakt odmowy składania zeznań przez Maciej G. uniemożliwił Gminie zaoferowanie dowodów na okoliczność zawarcia pomiędzy skarżącą a Maciejem i Anną G. przedmiotowej umowy. Dyrektor dodał, że podobne sprawy często opierają się na oświadczeniach, które w sądzie różnie są weryfikowane, czasami uda się uzyskać efekt zgodny z oczekiwaniami gminy, a czasami sąd rozstrzyga odmiennie od intencji gminy.

Po zapoznaniu się z aktami sprawy oraz wyjaśnieniami Dyrektora ZAMK Krzysztofa Radkiewicza, Komisja postanowiła uzupełnić materiał dowodowy w sprawie o rozpatrzenie skargi o wyjaśnienia osobiste skarżącej. Skarżąca stawiała się przed komisją i stwierdziła, że wszystko już zawarła w skardze. Dodała, że jej intencją jest wyciągnięcie konsekwencji służbowych w stosunku do dyrektora, o co wniosła w treści skargi.

Wobec powyższego, po zapoznaniu się z materiałami w sprawie, należy uznać, że sytuacja faktyczna jest skomplikowana jak wszystkie sprawy oparte o konflikty rodzinne. Rada zważyła, że zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator między innymi wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub

jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Jednocześnie ustawa nie precyzuje w jaki sposób należy zbierać materiał dowodowy do podjęcia przedmiotowych czynności zmierzających do wypowiedzenia umownego stosunku prawnego. Sąd w przytaczanym wyroku wskazał, że „niewątpliwie ustalenie przez wynajmującego szczegółowego stosunku prawnego, na podstawie którego w wynajmowanym lokalu zamieszkują inne osoby niż najemca lokalu, może w konkretnym wypadku okazać się bardzo utrudnione lub nawet niemożliwe.”

Zważywszy na powyższe Rada uznała, że dowody zebrane w sprawie przed postępowaniem sądowym były na ówczesnym etapie podejmowania decyzji o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu komunalnego przez Gminę Słubice skarżącej wystarczające. Dawaty one, a zwłaszcza oświadczenie Macieja i Anny G. potwierdzone przez mieszkańców/sąsiadów, podstawy do podjęcia stosownych działań przez Dyrektora. Późniejsze ustalenia sądu, dodatkowy materiał dowody zebrany w sprawie, do którego Dyrektor nie mógł mieć dostępu na etapie podejmowania decyzji o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu komunalnego, w tym przede wszystkim kwestie procesów sądowych pomiędzy skarżącą a Maciejem G. oraz rozliczeń między rodzeństwem (które de facto nastąpiło już po okresie ewentualnego podnajmu lokalu przez skarżącą), nie mogą wpływać na ocenę postępowania Dyrektora w tej sprawie. Odwrotne podejście do tematu mogłoby prowadzić do negatywnych wniosków, że osoby działające w imieniu gminy nie podejmowały działań zmierzających do dbania o zasoby gminy w obawie przed postępowaniami sądowymi.

W tym miejscu rada rekomenduje, aby w przyszłości przeprowadzać bardziej dokładne postępowania dowodowe w takich sprawach, jednakże jednocześnie zastrzega, iż pozostawia kwestię ewentualnego doprecyzowania procedur organowi wykonawczemu.

Wobec powyższego, zważywszy na wszystkie aspekty sprawy, skargę uznaje się za bezzasadną, z zastrzeżeniem zdania poprzedniego.

Jednocześnie Rada Miejska w Słubicach wskazuje, że nie jest organem, który w swoich kompetencjach posiada możliwość wyciągania konsekwencji służbowych wobec kierowników jednostek organizacyjnych gminy. Na marginesie trzeba dodać, że skarżąca została o tym fakcie poinformowana w trakcie wizyty na obradach Komisji skarg, wniosków i petycji.