

U C H W A Ł A Nr XXII/225/2017
RADY GMINY CZARNY DUNAJEC
z dnia 25 stycznia 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy

Działając na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) w związku z art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 23 ze zmianami),

Rada Gminy Czarny Dunajec u c h w a ł a, co następuje:

§ 1

Uznaje **za niezasadną** skargę p. Zofii Kwak i p. Edwarda Kwak na Wójta Gminy Czarny Dunajec zarzucającą Wójtowi nieprawidłowości związane z najmem mieszkania pełniącego zastępczo funkcję lokalu socjalnego - z powodów zawartych w uzasadnieniu do uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Przewodniczącemu Rady Gminy do poinformowania skarżących o sposobie załatwienia skargi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

U Z A S A D N I E N I E

Do Urzędu Gminy w Czarnym Dunajcu w dniu 21 grudnia 2016 r. wpłynęła skarga p.p. Zofii i Edwarda Kwak na działania Wójta Gminy Czarny Dunajec, dotycząca – zdaniem skarżących – nieprawidłowości związanych z najmem mieszkania w miejscowości Stare Bystre.

W toku rozpatrywania skargi Zespół powołany w ramach Komisji Rewizyjnej, działający w imieniu Rady Gminy, przeprowadził postępowanie wyjaśniające w trakcie którego zapoznał się z zarzutami podniesionymi w skardze, wysłuchał informacji od merytorycznych pracowników Urzędu Gminy, wysłuchał wyjaśnień skarżącej Zofii Kwak. W związku z tym, że Pani Władysława Mroszczak właścicielka budynku stanowiącego przedmiot najmu nie zgłosiła się, Zespół zapoznał się ze stanowiskiem zawartym w korespondencji wpływającej do Urzędu Gminy. Do wglądu Zespołu zostały udostępnione dodatkowe dokumenty będące w posiadaniu tut. Urzędu Gminy mające związek z rozpatrywaną sprawą w tym wyroki i postanowienia Sądów, prowadzona wcześniej korespondencja, odpisy z KW, zawarte umowy itd.

Przeprowadzone w trybie skargowym postępowanie wyjaśniające nie potwierdziło zarzutów sformułowanych przez Skarżących.

Motywym skargi jest rodzinny spór pomiędzy skarżącymi Zofią Kwak i jej synem Edwardem Kwak z jednej strony a siostrą skarżącej p. Władysławą Mroszczak o rodzinne gospodarstwo rolne położone w Starem Bystrem. Podniesione w skardze zarzuty dotyczą podjętych przez gminę działań mających na celu wykonanie wyroku sądu w zakresie punktu II tj. dostarczenia lokalu socjalnego dla osoby w stosunku do której Sąd orzekł eksmisję z mieszkania.

Zespół ustalił, iż działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 3752 (pow. 0.6045 ha) i 3756 (pow. 0.1109 ha) położone w Starym Bystrym stanowią własność Wojciecha i Władysławy Mroszczak, **zapisaną w KW nr NS1T/00125411/0.** Budynek mieszkalny znajdujący się w Starem Bystrem na dz.ewid. nr 3756, oznaczony nr 198 stanowi również współwłasność ww. osób. tj. rodziny p. Mroszczaków. W tym budynku mieszkają skarżący wbrew woli właścicieli. Skarżący utrzymują, że to jest ich rodzinny dom, w którym mają prawo mieszkać. Zarzucają Wójtowi bezprawny najem budynku od p. Mroszczaków. Podnoszą, iż zasiedzieli przedmiotową nieruchomość i żądają od Wójta aby to uwzględnił i nie zawierał umowy najmu z właścicielami budynku, która – zdaniem skarżących – jest umową fikcyjną i krzywdzącą dla skarżących.

Ponadto skarżący żądają dostępu do informacji publicznej poprzez udostępnienie kserokopii wydanych pozwoleń na budowę przedmiotowego domu w Starem Bystrem.

Zespół d/s. zbadania zasadności skargi zapoznał się z okolicznościami w jakich doszło do zawarcia **umowy najmu**. Ustalono, iż Gmina Czarny Dunajec **wynajęła przedmiotowy budynek od właścicieli** z przeznaczeniem na lokal socjalny dla p. Zofii Kwak, podpisując z właścicielami w dniu 16 maja 2014 r. umowę najmu, z możliwością dalszego podnajmu tego mieszkania jako lokalu socjalnego dla p. Zofii Kwak. Bezpośrednim powodem zawarcia umowy najmu budynku był wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 5 lipca 2007 r. (*sygn. akt III Ca 198/07*), który zobowiązał gminę do udostępnienia lokalu socjalnego p. Zofii Kwak i od spełnienia tego warunku uzależnił możliwość jej eksmitowania z mieszkania przez p. Mroszczaków w drodze egzekucji komorniczej. Ustalono, że **p. Mroszczak, właścicielka budynku, pismem z dnia 5 marca 2014 r.** wystąpiła do Wójta Gminy z żądaniem zapłaty wstecz kwoty po 600 zł miesięcznie za okres ponad 7 lat, ponieważ jej mieszkanie zajmuje lokator, który nie chce się wyprowadzić. Wprawdzie sąd orzekł eksmisję p. Zofii Kwak ale stwierdził, że przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego, który powinna zapewnić gmina. Należy podkreślić, że w świetle obowiązującego prawa i utrwalonego orzecznictwa sądowego, **właściciel ma prawo do odszkodowania w wysokości kwoty, którą otrzymałby wynajmując mieszkanie na wolnym rynku.** W związku z tym na podstawie art. 417 kc (*z tytułu zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej*) właściciel może wystąpić do sądu z roszczeniem o odszkodowanie do gminy, na terenie której znajduje się lokal i na której ciąży obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego. W niniejszej sprawie p. Zofia Kwak zajmując lokal z wyrokiem eksmisyjnym nie płaci właścicielom mieszkania odszkodowania i to gmina musiałaby uregulować p. Mroszczak żadaną miesięczną kwotę wstecz i nadal płacić na bieżąco odszkodowanie, aż do momentu wskazania lokalu socjalnego przez gminę do którego p. Mroszczakowa mogłaby eksmitować p. Zofię Kwak. W pozwie przeciwko gminie wystarczyłoby wskazać, że lokal socjalny nie został dostarczony. Na marginesie można dodać, że **lokal socjalny** musi nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny. Może mieć obniżony standard, co oznacza np. brak w jego obrębie pomieszczeń higieniczno-sanitarnych lub to, że jest częścią lokalu wspólnego. Powierzchnia pokoi (*nie użytkowa*) lokalu socjalnego nie może być

mniejsza niż 5 m² na osobę, jeżeli ma w nim zamieszkać więcej niż jedna osoba lub 10 m² na osobę jeżeli jest to gospodarstwo jednoosobowe.

Ponieważ w gminnym zasobie mieszkaniowym brak jest lokali socjalnych, zaistniała konieczność rozwiązania wyżej opisanego problemu w sposób możliwy do przyjęcia dla gminy ze względów finansowych i jak najmniej uciążliwy dla zwaśnionych stron. W wyniku prowadzonych z gminą rokowań właścicielka mieszkania p. Mroszczakowa odstąpiła od dochodzenia na drodze sądowej odszkodowania od gminy w zamian za opłacanie przez gminę czynszu za wynajem jej mieszkania z przeznaczeniem na lokal socjalny, który miała i ma nadal dostarczyć gmina.

W opisanych wyżej okolicznościach doszło do podpisania w maju 2014 r. umowy najmu mieszkania skutkującej płaceniem przez Gminę Czarny Dunajec wynegocjowanego z właścicielami miesięcznego czynszu. Wzięto pod uwagę, że ta życiowo trudna dla eksmitowanych sytuacja wymaga szczególnego potraktowania. W opinii Wójta Gminy wykonanie eksmisji p. Zofii Kwak uniemożliwiłoby jej dalsze prowadzenie gospodarstwa rolnego, a więc pozbawiłoby ją jedyne źródła utrzymania. Również i z wyżej opisanych względów skarga wydaje się niezrozumiała i podważająca, zdaniem Wójta Gminy, przyjęte już, dobre rozwiązanie dla skarżących. Właścicielem mieszkania jest osoba ujawniona w księdze wieczystej i to wiąże Wójta Gminy, dlatego podnoszenie w skardze zarzutu zasiedzenia nie ma żadnego znaczenia dla rozpatrzenia skargi i żaden organ gminy nie jest właściwy do wypowiedzania się w tej sprawie, ponieważ jest to rola sądu i tylko na tej drodze skarżący mogą dochodzić swoich praw.

Odnosnie udostępnienia w trybie dostępu do informacji publicznej **dokumentacji budowlanej** sprzed kilkunastu lat skarżący zostali poinformowani, iż Urząd Gminy nie posiada w tym zakresie żadnych dodatkowych dokumentów dotyczących interesującego ich budynku w Starem Bystrem i ich wniosek nie może zostać pozytywnie załatwiony.

Wobec powyższego należy uznać przedmiotową skargę za bezzasadną.

Rada Gminy rozpatrzyła skargę na działalność Wójta Gminy w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym w związku z dyspozycją art. 18 a ust 1.