

Uchwała nr VIII/61/19
Rady Miasta Hajnówka
z dnia 24 czerwca 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz.506.) oraz art. 229 pkt. 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz.2096, z 2019 r., poz.60, poz.730) Rada Miasta Hajnówka uchwala co następuje :

§ 1.1 Skargę Pana F.S.¹ na działalność Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce uznaje się za bezzasadną.

2.Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2.Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miasta Hajnówka do przekazania skarżącemu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3.Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady

Walentyna Pietroczyk

¹ wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych oraz ochrony prywatności osoby fizycznej na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. poz.1000. poz.1669)

Uzasadnienie

W dniu 24 kwietnia 2019 roku do Rady Miasta Hajnówka wpłynęła skarga mieszkańca Hajnówki na działalność Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Hajnówce. Z treści skargi wynika, że Pan F.S.¹ jest niezadowolony ze sposobu załatwienia jego prośby dot. docieplenia budynku położonego na osiedlu administrowanym przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. Skarżący dwukrotnie zwracał się do zakładu o wyrażenie zgody na wykonanie prac dociepleniowych w budynku w którym mieszka. Dwukrotnie zdaniem skarżącego mu odmówiono. Cyt. z pisma Skarżącego: „Zakład nie spełnia swoich zadań, co powoduje przemarzanie ścian w lokalu, którego jestem właścicielem. Chciałem dobrowolnie podjąć remont w budynku i wykonać na swój koszt docieplenie ściany klatki schodowej na której znajduje się lokal... . Tak więc chciałem zwiększyć użyteczność lokalu zakładu, poprawić jego jakość. Całkiem niezrozumiale jest dla mnie, że zakład odmawia mi wykonania tego remontu skoro to sam zakład powinien takie czynności podjąć a ja ich tylko wyręczam. Moje działanie przyniosłoby korzyść zakładowi i innym mieszkańcom. Wydaje mi się że decyzje Dyrektora są złośliwe i wymierzone celowo w moje dobro. Zasady rozsądku nie pozwalają zrozumieć czemu Pan Dyrektor tak względem mnie postępuje. Chciałbym partycypować w kosztach nawet sam je ponieść. Czemu odmawia mi się wyrażenia zgody na remont, który jest korzystny z punktu widzenia zakładu, gdyż zmierza do wykonywania ich obowiązków. Niestety nie mogę wykonać docieplenia na ścianie w moim lokalu, gdyż ściana ta znajduje się w bardzo małej łazience, którą niedawno na własny koszt wyremontowałem i nie ma możliwości zamontowania tam dodatkowego docieplenia.”

W celu zbadania zasadności skargi Przewodnicząca Rady Miasta Hajnówka zwróciła się do Dyrektora ZGM o złożenie pisemnych wyjaśnień co do zarzutów zawartych w skardze. Przewodnicząca Rady Miasta przekazała skargę i wyjaśnienia Dyrektora ZGM w Hajnówce, które złożył na piśmie w dniu 06.05.2019 r., Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta.

Pismem oznaczonym DN.050.1.2019 z dnia 06.05.2019 r. Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej przesłał wyjaśnienia w sprawie skargi cyt.: „W odpowiedzi na skargę Pana... zam... Hajnówka ul... w sprawie docieplenia zajmowanego przez niego lokalu uważam, iż wniesiona skarga nie jest zasadna, zarówno pod względem formalnym i merytorycznym. Ustosunkowując się do zarzutów w niej zawartych, wyjaśniam: Po pierwsze, Pan... nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr ..., położonego w budynku nr ... przy ul. ... w Hajnówce, stąd też nie jest prawnie legitymowanym do występowania z określonym wyżej żądaniem. Po drugie, wbrew twierdzeniu Skarżącego, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie jest zarządcą przedmiotowego lokalu, bowiem jest to lokal własnościowy, stanowiący odrębną własność, a więc zarzut skierowany wobec Dyrektora odnośnie braku zadbania o prawidłowy stan techniczny jego lokalu, jest bezpodstawny. Nie jest

też prawdą, jak pisze Skarżący, iż dwukrotnie odmówiono mu wyrażenia zgody na wykonanie prac dociepleniowych. Na pismo Pana... z dnia 13.02.2019 r., skierowane do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w powyższej sprawie, odpowiedziano pismem z dnia 18 marca 2019 r., w którym wyrażono zgodę na wejście na teren posesji przy ul.... celem wykonania docieplenia fundamentu ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego w obrębie lokalu nr Jednakże jak się okazuje, prośba Skarżącego nie dotyczyła wejścia na posesję budynku lecz do konkretnego lokalu o nr ... , sąsiadującym z lokalem użytkowanym przez Pana ... (Skarżącego) i docieplenie w lokalu nr ... wewnętrznej ściany dzielące oba lokale mieszkalne (w lokalu nr ... – ściana w łazience, w lokalu nr ... ściana w pomieszczeniach przynależnych do lokalu). Należy przypomnieć, że lokal o nr ..., wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jest przedmiotem najmu, począwszy od roku 1989 i trwa do chwili obecnej, początkowo jako mieszkanie zakładowe, a następnie Gminy Miejskiej Hajnówka. Pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu jest między innymi klatka schodowa, z której wyłącznie korzysta najemca lokalu nr W tych okolicznościach Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie może ingerować w prawa najemcy. Najemca jest chroniony przez prawo tak jak właściciel i ma prawo korzystać z lokalu w sposób wyłączny i niezakłócony. Prawo najmu podlega również ochronie, na podstawie art. 690 k.c zarówno wobec osób trzecich jak i wynajmującego, niezależnie od środków ochrony określonych stosunkiem najmu. Ingerencja w cudze prawo może być dopuszczalna jako brak innych możliwości realizacji tego celu . Taki stan rzeczy nie wynika z pisma Skarżącego, który, starania o ingerencję w prawa sąsiedzkie tłumaczy obawą uszkodzenia swojej wyremontowanej łazienki, nie zważając na fakt, że uszkodzeniu ulegnie ściana sąsiedniego lokalu. Skarżący powinien zrozumieć, że nawet w ewentualnym przypadku wystąpienia wyższej konieczności wykonania zamierzonego działania poprzez niezbędne wejście do sąsiedniego lokalu, należy uprzednio uzyskać zgodę najemcy lokalu i z nim uzgodnić przewidywany sposób, zakres i termin robót.”

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 20 maja 2019 r. na posiedzeniu dotyczącym rozpatrzeniu skargi w obecności Skarżącego i Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej badała zasadność skargi. Po wysłuchaniu stron przyjęła jednogłośnie, że skarga jest bezzasadna. Z treści wyjaśnień złożonych przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wynika, że Skarżący powinien odnośnie pozwolenia na docieplenie budynku zwrócić się do swojej sąsiadki. Prośba Skarżącego nie dotyczy Dyrektora, ponieważ narusza prawa najemcy sąsiedniego lokalu. Skarżący nie szuka porozumienia w tej sytuacji z najemcą sąsiadującego lokalu. Najemca lokalu z 30 letnim stażem najmu nie wyraża zgody na docieplenie z wejściem na klatkę schodową. Skarżący nie pytał o zgodę sąsiadki. Dyrektor ZGM nie może ingerować w prawa najemcy, które są chronione jak prawa właścicielskie gdyż najemca jest chroniony przez prawo i ma prawo korzystać z lokalu w sposób dla niego wyłączny i niezakłócony. Mówi o tym art. 690 Kodeksu Cywilnego: ingerencja w cudze prawo nie może być dopuszczona ponieważ łamie zasady praworządności i relacji sąsiedzkich. Skarżący został poinformowany przez komisję o ewentualnym podjęciu przez niego działań niezbędnych do uzyskania zgody najemcy sąsiadującego z nim lokalu. Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej

nie jest uprawniony do udzielania zezwolenia na dokonanie prac remontowych zaplanowanych przez Skarżącego w części, w której lokal jest wynajmowany. W związku z powyższym nie można zarzucić Dyrektorowi, iż działa niezgodnie z prawem i na niekorzyść Skarżącego. Komisja nie dopatrzyła się złośliwości czy też braku dobrej woli ze strony Dyrektora, gdyż wyrażenie zgody byłoby po prostu zwyczajną samowolą budowlaną. W związku z powyższym komisja proponuje uznać skargę za bezzasadną. Ponadto poinformowano Skarżącego, że stanowisko komisji będzie przekazane Radzie Miasta Hajnówka oraz że o terminach i miejscu posiedzenia komisji stałych i sesji Rady Miasta zostanie poinformowany pisemnie i będzie mógł w nich uczestniczyć.

Rada Miasta Hajnówka biorąc pod uwagę powyższe skargę uznała za bezzasadną.

Rada Miasta Hajnówka informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego Rada Miasta Hajnówka informuje, że: „ W przypadku, gdy skarga w wyniku jej rozpatrzenia została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadomienia skarżącego.”