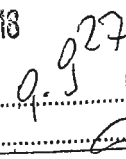


UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA I DZIELNIC KRAKOWA SEKRETARIAT	
wpłynęło dnia:	25 WRZ. 2018
Nr	9.927
Podpis	

w sprawie skargi na działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

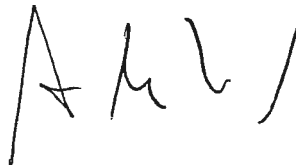
Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę (...) * na działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie przy udziale funkcjonariuszy Policji, opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

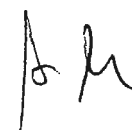
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Komisji



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrzenia skarg rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Prezydenta Miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych. Zgodnie z art. 18 a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym na podstawie którego rada gminy kontrolując działalność wójta, gminnych jednostek organizacyjnych oraz jednostek pomocniczych gminy powołuje komisję rewizyjną, przedkłada się Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia przedmiotowej skargi. Komisja Rewizyjna Rady Miasta Krakowa proponuje uznać skargę za niezasadną, uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do projektu uchwały.



Skarga (...) dotyczy prawidłowości działań pracowników Zarządu Budynków Komunalnych przy udziale funkcjonariuszy Policji w związku z podejmowaniem działań w sprawie mieszkaniowej, skutkujących koniecznością opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej, bez uprzedniego zapewnienia lokalu socjalnego.

Z wyjaśnień uzyskanych od Prezydenta Miasta Krakowa wynika, że z uwagi na zaległości czynszowe, wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze Wydział I Cywilny z 26 listopada 2012 r., nakazano Skarżącej opuszczenie i opróżnienie ze swoich rzeczy lokalu mieszkalnego, położonego w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, którego Skarżąca była najemcą na podstawie decyzji z 30 stycznia 1987 r. W punkcie II tego wyroku, sąd przyznał wyłącznie Skarżącej prawo do otrzymania lokalu socjalnego. W związku z powyższym, skierowaniem z 12 grudnia 2014 r., Prezydent Miasta Krakowa uprawniał Skarżącą do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na os. Zielonym w Krakowie obejmującego pokój o powierzchni 13,27 m², aneks kuchenny oraz łazienkę z wc, o całkowitej powierzchni użytkowej 19,49 m². Przyznany lokal socjalny spełniał warunki określone w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jak ustalono, z przedstawioną ofertą Skarżąca zapoznała się osobiście, odbierając skierowanie 19 grudnia 2014 r. Zgodnie z treścią skierowania, miała również możliwość obejrzenia wskazanego lokalu socjalnego, jednakże nie podpisała umowy najmu na wskazany lokal socjalny. W związku z nieobjęciem męża Skarżącej przedmiotowym wyrokiem sądu należy wskazać, iż Gmina była zobowiązana do dostarczenia lokalu socjalnego wyłącznie Skarżącej, a więc osobie, której sąd przyznał takie uprawnienie. Składając ofertę lokalu socjalnego tytułem realizacji wyroku, orzekającego eksmisję z lokalu przy ul. Kobierzyńskiej, Wydział Mieszkalnictwa UMK wywiązał się zatem z obowiązku nałożonego na Gminę Miejską Kraków, który wynikał z pkt. II ww. wyroku.

Odnosząc się do podniesionej w skardze kwestii dotyczącej pozyskania przez Skarżącą tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu w drodze zasiedzenia wyjaśnienia wymaga, iż użytkownicy gminnych nieruchomości pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych korzystają z zajmowanych pomieszczeń jako posiadacze zależni. Dotyczy to zarówno użytkowników korzystających z nieruchomości w oparciu o tytuł prawny, np. umowę najmu, jak również bezumownych użytkowników, którym w związku z utratą tytułu prawnego naliczane jest odszkodowanie. Taki sposób korzystania z nieruchomości nie stanowi więc samoistnego posiadania, które stosownie do art. 172 Kodeksu cywilnego jest jedną z przesłanek prowadzących do nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Mając na względzie treść ww. przepisu, zgodnie z którym warunkiem *sine qua non* zasiedzenia nieruchomości są: samoistne posiadanie oraz - w zależności od istnienia dobrej lub złej wiary samoistnego posiadacza - upływ czasu, w przypadku bezumownych użytkowników użytkujących lokale lub budynki będące w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych. Posiadanie zależne, determinuje brak możliwości zasiedzenia takiej nieruchomości. Ponadto, zarządzany przez Zarząd Budynków Komunalnych gminny zasób lokalowy, w przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego, nie może być przedmiotem zasiedzenia również z uwagi na dyspozycję art. 47 § 1 Kodeksu cywilnego zgodnie z którym „część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych”. Lokale pozostające w zasobie zarządzanym przez Zarząd Budynków Komunalnych nie są lokalami wyodrębnionymi (nie stanowią przedmiotu odrębnej własności), lecz stanowią

część składową całej nieruchomości. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21 stycznia 2009 r., sygn. Akt III CSK 229/08, stwierdził w uzasadnieniu orzeczenia, że „część składowa nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności i innych praw rzeczowych, a co za tym idzie nie może być przedmiotem samoistnego posiadania - „jak właściciel”, a więc niedopuszczalne jest jej zasiedzenie”. Z kolei w postanowieniu z 6 maja 1980 r., sygn. akt III CRN 45/80, Sąd Najwyższy orzekł, że „pod rządem art. 172 § 1 kodeksu cywilnego dopuszczalne jest zasiedzenie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności”. Zarządzane przez Zarząd Budynków Komunalnych lokale nie stanowią odrębnych nieruchomości, zatem zgodnie z przytoczonymi wyżej orzeczeniami ich zasiedzenie jest niedopuszczalne.

Z uwagi na nieobjęcie przez Skarżącą wskazanego lokalu socjalnego, ww. wyrok sądu z 26 listopada 2012 r., skierowany został do komornika celem realizacji na drodze przymusowej egzekucji, a jako miejsce noclegowe wskazane zostało Schronisko dla Bezdomnych Kobiet przy ul. Sołtysowskiej 13C w Krakowie. W dniu 18 kwietnia 2016 r., Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Podgórze w Krakowie, dokonał przymusowej eksmisji Skarżącej z lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej w Krakowie informując, iż wszystkie pozostawione w lokalu rzeczy zostaną przewiezione do depozytu Zarządu Budynków Komunalnych, z którego Skarżąca ma obowiązek je odebrać. Lokal wolny od osób i rzeczy komornik przekazał pełnomocnikowi Gminy Miejskiej Kraków, który został dopuszczony do udziału w czynnościach przez komornika i uczestniczył w nich na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych nr 7/2010 z 15 stycznia 2010 r. Podkreślić należy, iż za czynności podejmowane w toku egzekucji odpowiedzialność ponosi komornik, a osoby uczestniczące w tych czynnościach obowiązane są do wykonywania jego poleceń. Zgodnie z art. 1046 § 9 ustawy z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, przeprowadzając egzekucję, komornik usunie ruchomości niebędące przedmiotem egzekucji i odda je dłużnikowi, a w razie jego nieobecności pozostawi osobie dorosłej spośród jego domowników, gdyby zaś i to nie było możliwe, ustanowi dozorcę, pouczając go o obowiązkach i prawach dozorcę ustanowionego przy zajęciu ruchomości, i odda mu usunięte ruchomości na przechowanie na koszt dłużnika. Przed oddaniem rzeczy pod dozór obowiązkiem komornika jest sporządzenie protokołu, w którym dokładnie opisuje pozostawione rzeczy.

W dniu 19 kwietnia 2016 r., w godzinach porannych, Zarząd Budynków Komunalnych został poinformowany przez zarządcę nieruchomości przy ul. Kobierzyńskiej o fakcie włamania się przez Skarżącą do przekazanego przez komornika i zabezpieczonego lokalu. W związku z tym na miejsce wezwana została Policja, która usunęła Skarżącą z lokalu. Przedmiotowy lokal został następnie ponownie zabezpieczony poprzez założenie nowych zamków oraz płyt OSB na drzwi i okna. Pismem z 13 maja 2016 r. Komisariat Policji V w Krakowie powiadomił Zarząd Budynków Komunalnych, iż na podstawie art. 26 § 1 ustawy z 24 sierpnia 2001 r. Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia do Sądu Rejonowego dla Krakowa Podgórze 11 Wydział Karny przesłany zostanie wniosek o ukaranie Skarżącej za umyślne uszkodzenie zamków w drzwiach wejściowych do ww. lokalu i spowodowanie strat w kwocie 350,00 zł na szkodę Zarządu Budynków Komunalnych, tj. o popełnienie wykroczenia z art. 124 § 1 kodeksu wykroczeń. Pismem z 20 kwietnia 2016 r. Zarząd Budynków Komunalnych wezwał Skarżącą do odbioru ruchomości przewiezionych do magazynu depozytowego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie położonego na os. Na Stoku 1 w Krakowie, w terminie 30 dni. W dniach: 19, 20, 28, 29 kwietnia 2016 r. oraz 9 czerwca 2016 r. Skarżąca odebrała część ruchomości znajdujących się w ww. magazynie (w tym m.in. lekarstwa, rzeczy wartościowe, rzeczy osobiste, dokumenty). Dodatkowo w odniesieniu do części ruchomości wyraziła zgodę na ich utylizację. Z uwagi na fakt, że Skarżąca nie odebrała pozostałych znajdujących się w magazynie ruchomości, na podstawie przywołanego wyżej przepisu do sądu

skierowany został wniosek w przedmiocie nakazania ich zniszczenia. Nadmienić przy tym należy, że 8 lutego 2017 r. stwierdzono zalanie ww. pomieszczeń depozytowych, którego przyczyną było zatkanie kanalizacji odprowadzającej ścieki z budynku na os. Na Stoku 1 w Krakowie pomiędzy pierwszą a drugą studnią rewizyjną. Po udrożnieniu kanalizacji i oczyszczeniu podłogi ustawiono osuszacz w celu odciągnięcia zawilgoceń po zalaniu.

Odnosząc się do podniesionego zarzutu, iż administrator rozwiązał, bez zgody i wiedzy Skarżącej umowę o dostawę prądu i gazu do lokalu Prezydent poinformował, iż po przeprowadzonej eksmisji Zarząd Budynków Komunalnych zwrócił się do dostawców mediów z prośbą o demontaż liczników prądu i gazu. Wynika to z okoliczności, iż w przypadku opuszczenia lokalu, dotychczasowy użytkownik, nie posiada prawa do lokalu mieszkalnego, a zatem nie może być stroną umów z dostawcami mediów. Ze względu na zlokalizowanie liczników w części wspólnej budynku, Zarząd Budynków Komunalnych nie był informowany o terminie demontażu liczników.

W kontekście sygnalizowanych przez Skarżącą problemów z dostępem do kierowanej do Skarżącej korespondencji Prezydent wyjaśnił, iż 28 lutego 2017 r. Skarżąca wystąpiła do Zarządu Budynków Komunalnych z prośbą o zgodę na swobodne odbieranie pism kierowanych na dotychczasowy adres zamieszkania. W związku z tym, pismem z 21 marca 2017 r. Zarząd Budynków Komunalnych poinformował Skarżącą, iż ze skrzynek pocztowych korzystać mogą jedynie użytkownicy lokali mieszkalnych, a Skarżąca została również poinformowana, że gdy w skrzynce pocztowej znajdzie się korespondencja kierowana do niej zostanie ona przekazana do Urzędu Poczтового przy ul. Kobierzyńskiej, z informacją, iż adresat nie mieszka w przedmiotowym lokalu.

Udzielając wyjaśnień Prezydent zapewnił, że Gmina Miejska Kraków i działający z jej ramienia Zarząd Budynków Komunalnych wykonali prawomocny wyrok eksmisyjny z zachowaniem wszelkich procedur i przepisów prawa przy udziale komornika sądowego.

Odnosząc się do kwestii związanej z przywróceniem tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku przy ul. Kobierzyńskiej Prezydent poinformował, że wnioski w tej sprawie zostały rozpatrzone przez Wydział Mieszkalnictwa UMK negatywnie pismami: z 22 kwietnia i 24 maja 2016 r., z uwagi na brak spłaty zaległości z tytułu użytkowania ww. lokalu.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są niezasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art.237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „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 zawiadamiania skarżącego”.

W imieniu Komisji

