

**UCHWAŁA NR CXIII/2988/18
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 10 października 2018 r.

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 (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Obsługi Sesji i Komisji RMK w Kancelarii Rady Miasta i Dzielnicy Krakowa) 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.

Przewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Bogusław Kośmider

Załącznik do uchwały Nr CXIII/2988/18
Rady Miasta Krakowa
z dnia 10 października 2018 r.

Skarga (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Obsługi Sesji i Komisji RMK w Kancelarii Rady Miasta i Dzielnicy Krakowa) 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. Sołtyśowskiej 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 odciążenia 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 Pocztowego 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”.