

UZASADNIENIE

Pani XY (dalej jako: „osoba skarżąca”) wniosła do Rady Miasta Gdańska skargę, w której zarzuciła Dyrektorowi Gdańskich Nieruchomości Samorządowego Zakładu Budżetowego w Gdańsku, wadliwe stosowanie uchwały Rady Miasta Gdańska nr XIII/264/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego w zakresie procedury legalizacji (par. 20 ww. uchwały), w szczególności wadliwej wykładni par. 20 ust. 3 pkt 5 ww. uchwały przez Gdańskie Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy w Gdańsku. Powołany przepis stanowi, że legalizacja tytułu do zajmowanego lokalu jest dopuszczalna jedynie w przypadku braku tytułu prawnego wnioskodawcy lub osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego i ich współmałżonków do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, w których osoby te mogłyby zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe.

W toku postępowania Dyrektor Gdańskich Nieruchomości Samorządowego Zakładu Budżetowego w Gdańsku przedstawił następujące wyjaśnienia:

„ Skarga na Gdańskie Nieruchomości jest bezprzedmiotowa, ponieważ przywrócenie tytułu prawnego do ww. lokalu leży w kompetencji Wydziału Mieszkalnictwa o czym skarżąca była informowana w piśmie z dnia 17.03.2025 r. a także z dnia 15.05.2024 r. Jednak na potrzeby odpowiedzi na skargę Wydział Mieszkalnictwa przekazał nam następujące wyjaśnienia:

w sprawie wadliwej wykładni prawa miejscowego, tj. Uchwały nr XIII/264/19 Rady Miasta Gdańska z 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego Województwa Pomorskiego z 2023 r. poz. 4761, zm. w 2024 r. poz. (Dziennik Urzędowy 5453) w odniesieniu do wniosku p. XY o przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu przy ul. XY w Gdańsku, uprzejmie informuję, że sprawa uzyskania tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu prowadzona była w oparciu o przepisy powołanej wyżej Uchwały obowiązujące w dniu złożenia wniosku. W toku prowadzonych czynności p. XY oświadczyła telefonicznie w dniu 8.05.2024 r., że jej mąż p. XY jest najemcą lokalu komunalnego przy ul. XY w Rogoźnie Wielkopolskim. Pan XY potwierdził to osobiście w złożonych oświadczeniach prawnego do innego lokalu oraz w oświadczeniu majątkowym o posiadaniu tytułu dnia 24.04.2024 r. W ww. oświadczeniach Pan XY nie wskazał, że zachodzą przesłanki, w wyniku których nie może zaspokajać potrzeb mieszkaniowych we wskazanym lokalu. Pozostałe osoby wskazane we wniosku w „Oświadczeniu o stanie majątkowym” w poz. I. nieruchomości, oświadczyły, że zamieszkują w lokalu przy ul. XY w Gdańsku.

W oświadczeniu p. XY brak jest takiej informacji. Również w samym wniosku jak i w dokumentacji stanowiącej uzupełnienie do wniosku brak jest jakichkolwiek informacji dotyczących braku możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w lokalu przy ul. XY w XY jak i wzmianki o swobodnym dysponowaniu tym lokalem zgodnie z posiadanym

prawem. W oświadczeniu ustnym z dnia 8.05.2024 r. wnioskodawczyni wskazała również, że Pan XY zamieszkuje w lokalu przy ul. XY w XY od urodzenia, a tytuł prawny otrzymał po zmarłych rodzicach.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. § 20 ust. 3 powołanej wyżej Uchwały, jedną z przesłanek do spełnienia w celu uzyskania tytułu prawnego do lokalu na terenie Miasta Gdańska jest brak tytułu prawnego wnioskodawcy lub osób wchodzących w skład jego gospodarstwa domowego i ich współmałżonków do innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości, w których osoby te mogłyby zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe.

Lokal przy ul. XY w XY jest lokalem mieszkalnym, w którym osoba posiadająca do niego tytuł prawny mogłaby zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe. W toku postępowania wnioskodawca ani nikt wskazany we wniosku nie wskazał faktów ani powodów braku możliwości korzystania z lokalu.

Niemniej w przypadku istnienia okoliczności wykluczających możliwość zamieszkiwania w lokalu przy ul. XY w XY Państwo XY mogą ponownie złożyć wniosek o regulację stanu prawnego lokalu przy ul. XY w Gdańsku. Do wniosku powinni załączyć oświadczenie oraz dokumenty potwierdzające w/w okoliczność.

Jednocześnie informuję, że Pani XY obecnie naliczane jest odszkodowanie zgodnie z art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 roku, poz. 725). „Zgodnie z przytoczonym przepisem wynajmujący może żądać odszkodowania w wysokości czynszu a stawka za bezumowne korzystanie z lokalu w Gdańsku wynosi 14 zł/m².

Podsumowując stwierdzam, że wszelkie procedury/czynności podjęte przez podległe jednostki zostały przeprowadzone zachowaniem należytej staranności i zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi.”

W myśl art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t.j., dalej jako: „k.p.a.”) przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

Stosownie do art. 228 k.p.a. oraz art. 231 § 1 k.p.a. Rada Miasta Gdańska jest zobligowana do przestrzegania z urzędu swojej właściwości do rozpatrzenia danej skargi. Przypomnieć też trzeba, że zgodnie z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997.78.483) organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Rada Miasta Gdańska jako kolegialny organ władzy publicznej pochodzący z wyborów powszechnych działa na podstawie i w granicach prawa.

Rada Miasta Gdańska jest właściwa do rozpatrzenia skargi, zgodnie z art. 229 pkt 3 k.p.a.

Wniesiona skarga uruchamia jednoinstancyjne postępowanie administracyjne o charakterze uproszczonym, kończące się czynnością faktyczną – zawiadomieniem. Skarga, o której mowa w art. 227 k.p.a. jest odformalizowanym środkiem obrony i ochrony różnych interesów jednostki, które nie dają podstaw do żądania wszczęcia postępowania administracyjnego albo też nie mogą stanowić podstawy powództwa lub wniosku zmierzającego do wszczęcia postępowania sądowego. Skargi tego rodzaju są załatwione w samodzielnym jednoinstancyjnym postępowaniu uproszczonym, kończącym się czynnością materialno-techniczną zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia sprawy”. Podobnie postanowienie NSA z 8.05.2009 r., II OSK 689/09, LEX nr 574240. Zob. też postanowienie NSA z 20.11.2013 r., II OSK 2783/13, LEX nr 1440514: „Skarga z art. 227 k.p.a. jest odformalizowanym środkiem ochrony różnych interesów jednostki, niedającym podstaw do uruchomienia dalszego trybu instancyjnego. Tym samym ocena prawidłowości prowadzenia postępowania skargowego w trybie przepisów działu VIII k.p.a. nie podlega kognicji sądów administracyjnych”, czy wyrok WSA w Poznaniu z 20.02.2019 r., IV SA/Po 45/19, LEX nr 2656847: „Zgodnie z art. 227 k.p.a. zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników może być przedmiotem skargi powszechnej. Skarga ta wnoszona jest w związku z już podjętym działaniem organu, ewentualnie w związku z brakiem takiego działania i ma na celu zwrócenie uwagi właściwym organom na wszelkie nieprawidłowości powstałe w wyniku takiego działania lub zaniechania. Postępowanie w sprawie tego typu skarg ma cechy samodzielnego jednoinstancyjnego postępowania administracyjnego uproszczonego i kończy się czynnością materialno-techniczną, określoną w art. 238 § 1 k.p.a., informującą stronę o sposobie załatwienia skargi” (por. Jaśkowska Małgorzata, Wilbrandt-Gotowicz Martyna, Wróbel Andrzej, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego. Opublikowano: LEX/el. 2024).

Rada Miasta Gdańska uznaje przedmiotową skargę za bezzasadną.

WNIOSKODAWCA:

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Gdańska
- za Komisję
Przewodniczący
Cezary Śpiewak-Dowbór

OPINIA PRAWNA:

Radca Prawny
Grzegorz Jakubowski