

UZASADNIENIE

W dniu 15 maja 2026 roku, do Rady Miasta Gdańska, wpłynęła skarga Pani XY, uzupełniona pismem z dnia 21 sierpnia 2026 roku. Skarżąca zarzuca Gdańskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (GTBS) brak działań w zakresie aktualizacji umowy najmu lokalu przy ul. Jeleniogórskiej poprzez niewykreślenie byłego męża z grona najemców, pomimo że od około czterech lat nie zamieszkuje on lokalu, stale przebywa za granicą, nie uczestniczy w kosztach jego utrzymania oraz złożył wcześniej oświadczenie o niezamieszkiwaniu w lokalu.

Zdaniem skarżącej GTBS nie uwzględnia zgromadzonych dokumentów, w tym prawomocnego wyroku rozwodowego, oświadczenia byłego męża oraz historii opłat czynszowych potwierdzającej, że ciężar utrzymania lokalu ponosi wyłącznie ona. Skarżąca wskazuje również, że pozostawianie byłego męża jako strony umowy najmu umożliwia mu podejmowanie działań ingerujących w sytuację mieszkaniową rodziny. W szczególności podnosi, że były mąż wystąpił do przedsiębiorstwa energetycznego z wnioskiem o demontaż licznika i odłączenie energii elektrycznej w lokalu zamieszkiwanym przez nią i małoletnią córkę, co stwarza zagrożenie dla warunków bytowych dziecka.

W myśl art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691 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.

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Gdańska przeprowadziła postępowanie wyjaśniające i zwróciła się do Prezydenta Miasta Gdańska z prośbą o wyjaśnienie. W odpowiedzi organ wyjaśnił, że w celu wyjaśnienia sprawy zwrócono się do Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. o przedstawienie szczegółowych informacji dotyczących stanu prawnego lokalu oraz możliwości rozwiązania zgłaszanego problemu. Po analizie uzyskanych wyjaśnień stwierdzono, że nie ma możliwości wypowiedzenia umowy najmu wyłącznie jednemu ze współnajemców. Zgodnie z umową najmu z dnia 23 października 2015 r. najemcami lokalu pozostają skarżąca oraz jej były mąż. Rozwiązanie umowy najmu wobec jednego ze współnajemców może nastąpić wyłącznie na podstawie jego pisemnego wypowiedzenia. W przedmiotowej sprawie takie wypowiedzenie nie zostało złożone przez byłego męża skarżącej. Samo kierowanie zapytań dotyczących możliwości rozwiązania umowy nie może zostać uznane za jej wypowiedzenie. Ponadto, zgodnie z informacjami przekazanymi przez GTBS, były mąż skarżącej nie złożył oświadczenia o rezygnacji z zamieszkiwania w lokalu przy ul. Jeleniogórskiej. Wręcz przeciwnie, na początku 2025 r. informował on o braku możliwości korzystania z lokalu z uwagi na zmianę zamków w drzwiach oraz deklarował wolę zamieszkiwania w nim. W odpowiedzi wskazano również, że zgodnie z postanowieniami umowy najmu oraz art. 688¹

Kodeksu cywilnego współnajemcy ponoszą solidarną odpowiedzialność za regulowanie czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. W konsekwencji fakt, że należności opłaca wyłącznie jeden ze współnajemców, nie stanowi podstawy do rozwiązania umowy najmu wobec drugiego.

Odnosząc się do kwestii energii elektrycznej, wyjaśniono, że korzystanie z mediów odbywa się na podstawie indywidualnych umów zawieranych przez najemców z dostawcami usług. GTBS nie jest stroną tych umów i nie ma wpływu na wynikające z nich uprawnienia i obowiązki. W konkluzji podkreślono, że pomimo zrozumienia trudnej sytuacji skarżącej brak jest podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy najmu byłemu mężowi. Jednocześnie wskazano, że ani GTBS, ani Urząd Miejski w Gdańsku nie są uprawnione do rozstrzygania sporów pomiędzy współnajemcami lokalu mieszkalnego. Spory tego rodzaju należą do właściwości sądów powszechnych i mogą być rozstrzygane wyłącznie w postępowaniu cywilnym.

Szczegółowa analiza informacji i materiałów zgromadzonych w sprawie wykazała, że Prezydent Miasta Gdańska nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Gdańska uznała podjęcie przedmiotowej uchwały za konieczne i uzasadnione.

WNIOSKODAWCA:

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

OPINIA PRAWNA:

Radca Prawny
Grzegorz Jakubowski