

UCHWAŁA NR XXVI/534/16

RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 25 maja 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi Pani B H na działania Prezydenta Miasta Katowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446) w związku z art. 229 pkt 3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23).

Rada Miasta Katowice

Uchwała:

- § 1. Uznać za bezzasadną skargę Pani B H z dnia 5 lutego 2016 r., uzupełnioną pismem z dnia 11 kwietnia 2016 r., na działania Prezydenta Miasta Katowice związane z negatywnym rozpatrzeniem wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
- § 2. Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.
- § 3. Zobowiązać Przewodniczącą Rady Miasta Katowice do zawiadomienia skarżącej o sposobie załatwienia skargi.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Katowice

Krystyna Siejna

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 5 lutego 2016 r., uzupełnionym pismem z dnia 11 kwietnia 2016 r., Pani B H złożyła skargę na działania Prezydenta Miasta Katowice związane z negatywnym rozpatrzeniem wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. M 16b/ w Katowicach.

W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, iż w dniu 23 grudnia 2015 r. Pani B H złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu ww. lokalu mieszkalnego po zgonie babci, dotychczasowego najemcy tego lokalu.

W odpowiedzi pismem z dnia 26 stycznia 2016 r. Pani B H została poinformowana, że zgodnie z art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121), w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 ww. ustawy).

Ponieważ skarżąca nie należy do grona powyżej wskazanych osób, nie ma podstaw do stwierdzenia wejścia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Wnuk zmarłego, nawet wówczas gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa, nie należy do grona osób bliskich wymienionych w ww. artykule. Ustawodawca w ww. przepisie wyraźnie mówi o osobie, która pozostawała z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Określenie to obejmuje istnienie łącznie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej. Bez więzi fizycznej tj., relacji fizycznych które charakteryzują stosunki pomiędzy małżonkami lub osobami, które chociaż formalnie nie zawarły związku małżeńskiego, pozostają w stosunkach faktycznie takich jakie charakteryzują małżonków, nie ma wspólnego pożycia.

W kwestii przejęcia przez babcie obowiązku alimentacyjnego wobec skarżącej, w związku z brakiem realizacji tego zobowiązania przez ojca w 1998 r. stwierdzić należy, że obowiązek alimentacyjny zobowiązanego w dalszej kolejności krewnego powstaje dopiero wtedy, gdy nie ma osoby zobowiązanej w bliższej kolejności. W dniu 19 sierpnia 1995 r. Pani B H zawarła związek małżeński, w którym pozostawała do dnia 18 września 2007 r., w związku z tym zobowiązany do alimentacji wobec niej w pierwszej kolejności był mąż, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2015 r. poz. 2082). Najemca ww. lokalu zmarła w dniu 1 lutego 2002 r. wobec czego jej obowiązek alimentacyjny względem Pani B H nigdy nie powstał. Skarżąca nie przedłożyła żadnego dokumentu, z którego wynikałoby, że babcia była rzeczywiście zobowiązana wobec niej do świadczeń alimentacyjnych.

Wobec powyższego sprawa skarżącej została rozpatrzona na podstawie § 39 ust. 1 załącznika do uchwały Nr XLI/950/13 Rady Miasta Katowice z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Katowice”, zgodnie z którym z osobami, które do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 r. poz. 150 z późn. zm.), zamieszkiwały i pozostały w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez najemcę, opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 § 2 Kodeksu cywilnego może zostać zawarta umowa najmu lokalu jeżeli spełniają następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili rozwiązania umowy najmu przez najemcę, opuszczenia go i wymeldowania najemcy lub śmierci najemcy, jednak przez ciągły okres najmu nie krótszy niż 5 lat, poprzedzający rozwiązanie z najemcą umowy najmu lokalu,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) utrzymują lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym,
- 4) przestrzegają regulaminu porządku domowego,
- 5) opłacają odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

W postępowaniu wyjaśniającym ustalono, że Pani B H nie spełnia kryterium 5-letniego okresu wspólnego zamieszkiwania z najemcą. Fakt zamieszkiwania z najemcą w ww. lokalu, celem prawidłowego naliczenia opłat niezależnych od właściciela został zgłoszony w administracji budynku w miesiącu wrześniu 1999 r. (tj. 2 lata i 4 miesiące do chwili zgonu babci).

Ponadto skarżąca nie przedłożyła informacji o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Wobec niespełnienia wszystkich wymaganych kryteriów odmówiono zawarcia umowy najmu i poinformowano skarżącą o obowiązku opuszczenia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego i przekazania kluczy do Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

Należy zauważyć, iż skarżąca była świadoma faktu zajmowania lokalu mieszkalnego przy ul. M 16b/ bez tytułu prawnego. Po zgonie babci w 2002 r. wystąpiła po raz pierwszy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu ww. lokalu. Pismami z dnia 5 marca 2002 r. i dnia 25 marca 2002 r. została poinformowana o braku podstaw prawnych do uznania jej uprawnień do przedmiotowego lokalu oraz o możliwości rozstrzygnięcia sporu na drodze postępowania sądowego. Od dnia zgonu najemcy za zajmowanie ww. lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach nalicza skarżącej odszkodowanie wyliczone według zasad określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 z późn.zm.).

Mając powyższe na uwadze skargę należy uznać za bezzasadną.

Jednocześnie na podstawie art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23) poucza się, iż w przypadku ponownego złożenia skargi w tej samej sprawie bez wskazania nowych okoliczności organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego.