

**UCHWAŁA NR LXXII/1311/2024  
RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO**

z dnia 31 stycznia 2024 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia skargi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Skargę z dnia 26 października 2023 r. w sprawie eksmisji z lokalu mieszkalnego w części dotyczącej bezczynności Administracji Domów Mieszkalnych nr 3 w Gorzowie Wielkopolskim uznaje się za zasadną, zaś w części dotyczącej zawarcia umowy najmu za bezzasadną. Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miasta

**Jan Kaczanowski**

Załącznik do uchwały Nr LXXII/1311/2024

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 31 stycznia 2024 r.

### Uzasadnienie

Wpłynęła skarga na Prezydenta Miasta Gorzowa Wlkp. oraz Wydział Spraw Społecznych w przedmiocie wszczęcia procedury eksmisji z lokalu mieszkalnego należącego do Miasta oraz prośba o pomoc w zawarciu z Miastem umowy najmu na zajmowany przez skarżącego lokal.

Skarżący wskazał, że 6 października 1992 r. zawarł z Miastem umowę użyczenia pomieszczeń strychowych celem ich adaptacji na lokal mieszkalny. Miasto od roku 2002 wzywało do uregulowania statusu prawnego zajmowanych powierzchni, a skarżący prowadził rozmowy z kierownikiem ADM nr 3 i twierdzi, że za każdym razem otrzymywał zgodę na przedłużenie czasu. Adaptacja została dokonana w roku 2009.

Po złożeniu zawiadomienia do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zakończeniu robót, pismem z dnia 18 stycznia 2010 r. wystąpił do ADM nr 3 o zawarcie umowy najmu. Wniosek ten pozostał bez odpowiedzi.

Skarżący informuje, że w maju 2022 r. został wezwany do uregulowania statusu prawnego zajmowanego lokalu i na spotkaniu dostał zapewnienie pracownika ADM nr 3, że zostanie z nim zawarta umowa najmu. Z informacji przekazanych przez skarżącego wynika, że rozmowa została zarejestrowana, jednak Komisja nie otrzymała nagrania.

Następnie skarżący otrzymał informację o eksmisji i zwrócił się do Prezydenta Miasta z prośbą o interwencję w tej sprawie, jednak prośba nie została uwzględniona.

Skarżący podnosi, że w piśmie z dnia 25 sierpnia 2023 r. Wydział Spraw Społecznych napisał: "(...) zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego miało nastąpić po uzyskaniu decyzji o ustanowieniu samodzielnego lokalu. (...) Dokumenty te przedłożył Pan w Administracji Domów Mieszkalnych nr 3, jednakże żaden z nich nie stanowił dokumentu, o jakim mowa w umowie użyczenia, tj. decyzji o ustanowieniu samodzielnego lokalu, wobec czego nie było możliwości zawarcia umowy najmu lokalu." Natomiast z §14 umowy wynika, że „korzystający z użyczenia ma obowiązek pisemnego zgłoszenia użyczącemu do odbioru wykonanej adaptacji”.

Według skarżącego z umowy wynika, że, nie spoczywa na nim obowiązek ustanowienia samodzielnego lokalu, nie był o tym również informowany przez Miasto, zatem uznaje, że dochował obowiązków wynikających z umowy i pismem z dnia 18 stycznia 2010 r. złożył wniosek o zawarcie umowy najmu, co jest równoznaczne ze zgłoszeniem zakończenia adaptacji. Po złożeniu pisma sprawa całkowicie ucichła, co utwierdziło skarżącego w przekonaniu, że sprawa jest załatwiona. W 2022 r. skarżący uzyskał informację, że pisma tego nie ma w aktach sprawy, a przewidziana w umowie procedura zawarcia umowy najmu nie została zakończona z winy Miasta. Skarżący przedstawił w ADM nr 3 pismo z 18 stycznia 2010 r., wówczas Miasto podjęło czynności: komisja obejrzała mieszkanie, następnie Miasto we własnym zakresie uzyskało zaświadczenie o samodzielności lokalu, a sprawa została skierowana na drogę postępowania eksmisyjnego.

Skarżący nie zgadza się z treścią otrzymanej odpowiedzi, że brak jest pozasądowych możliwości rozwiązania sprawy i możliwości zawarcia umowy najmu, a stanowisko Miasta zawarte w piśmie Wydziału Spraw Społecznych z dnia 25 sierpnia 2023 r. jest sprzeczne z treścią umowy, powołuje się na niewykonanie obowiązku przedstawienia zaświadczenia o samodzielności lokalu, które wcale z umowy nie wynika i jako takie powołuje się na niespełnienie przez skarżącego niewynikających z umowy obowiązków. W związku

z zawiadomieniem przez skarżącego, że zakończył adaptację, powinna być wszczęta procedura umożliwiająca zawarcie umowy najmu. Fakt, że nie zrobiono tego od razu po złożeniu pisma w 2010 r. obciąża Miasto, które to pismo zagubiło i pozostawiło bez rozpoznania. Skarżący podnosi także kwestię rozliczeń za dokonaną adaptację.

W toku prac Komisji ustalono, że decyzją Urzędu Miasta w Gorzowie Wielkopolskim z dn. 23.09.1992 r., na podstawie art. 31 ust. 2 ustawy z dn. 24.10.1974 r. Prawo Budowlane przeniesione zostało pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania części poddasza na lokal mieszkalny przy zobowiązaniu inwestora do kontynuowania prac zgodnie z projektem technicznym i warunkami decyzji pod nadzorem uprawnionej osoby.

Dn. 06.10.1992 r. skarżący zawarł z Administracją Domów Mieszkalnych Nr 3 umowę użyczenia strychu, celem jego adaptacji na potrzeby mieszkalne. Prace adaptacyjne winny zostać zakończone w terminie 15 miesięcy od dnia zawarcia umowy użyczenia, a zawarcie umowy najmu powstałego lokalu mieszkalnego miało nastąpić po pisemnym zgłoszeniu wykonanej adaptacji do odbioru wraz z kosztorysem powykonawczym prac.

Warunkiem zawarcia umowy najmu było przedłożenie decyzji Urzędu Miasta w Gorzowie Wielkopolskim. Na przestrzeni lat 2001-2006 Administracja wzywała najemcę do prawnego uregulowania formalności, pod rygorem podjęcia działań zmierzających do odzyskania przedmiotowej nieruchomości.

Dn. 23.12.2008r. skarżący został wezwany przez ADM do opróżnienia zajmowanego bezumownie lokalu. Przyczyną wezwania był fakt, że pomimo wielokrotnie wysyłanych wezwań oraz przeprowadzanych rozmów, ww. nie uzyskał od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego pozwolenia na użytkowanie utworzonego lokalu.

Dn. 18.01.2010r. skarżący wystosował pismo do Administracji z informacją o zakończeniu adaptacji strychu oraz decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i wniósł o zawarcie umowy najmu.

Nadmienić należy, że decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dn. 05.01.2010r. w sprawie dotyczącej zawiadomienia o zakończeniu przebudowy części poddasza budynku mieszkalnego umorzyła postępowanie administracyjne w tej sprawie jako bezprzedmiotowe (co oznacza, że nie było ono prawnie wymagane).

Miasto twierdzi, że powyższy dokument nie stanowił podstawy do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, a ponadto skarżący nie przedłożył kosztorysu powykonawczego prac.

Do czasu wezwania przez Administrację do opróżnienia i zdania lokalu w dn. 21.06.2022r. skarżący zajmował lokal bezumownie. Z uwagi na brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie do opróżnienia i zdania lokalu, dn. 17.05.2023r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej złożył w Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim pozew o eksmisję.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w dn. 04.10.2022r. uzyskał zaświadczenie o samodzielności lokalu powstałego w wyniku adaptacji strychu, a następnie dn. 21.10.2022r. wystąpił do Wydziału Geodezji i Katastru Urzędu Miasta z prośbą o sprostowanie danych w ewidencji gruntów i budynków.

Nadmienić należy, że skarżący był w pełni świadomy korzystania z przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego, o czym świadczy fakt naliczania przez Administrację opłat czynszowych z tytułu niezakończonych adaptacji strychu, o czym ww. był poinformowany pismem z dn. 02.01.1995r. i na co wyraził zgodę.

Skarżący dn. 27.07.2023r. wystąpił z wnioskiem o wstrzymanie sprawy eksmisyjnej i zawarcie z nim umowy najmu zajmowanego lokalu. W odpowiedzi ww. został poinformowany o braku podstaw prawnych do załatwienia sprawy w sposób wnioskowany przez niego.

Skarżący zgodnie z zawartą umową użyczenia, winien zakończyć adaptację poddasza w terminie 15 miesięcy od dnia zawarcia umowy, natomiast sam potwierdza, że adaptacja została zakończona w 2010 roku, czyli po 18 latach od zawarcia umowy użyczenia.

Zgodnie z § 14 zawartej umowy użyczenia korzystający z użyczenia ma obowiązek pisemnego zgłoszenia użyczającemu do odbioru wykonanej adaptacji wraz z kosztorysem powykonawczym prac, czego nie dokonał. Urząd Miasta i Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie posiadają dokumentów świadczących o wyrażonej zgodzie na przedłużenie terminu wykonania adaptacji poddasza. Ponadto, sam zainteresowany również takich dokumentów nie przedłożył.

Podnoszona kwestia rozliczeń za dokonaną adaptację została określona w zawartej umowie użyczenia z dn. 06.10.1992r., odpowiednio § 7 i § 13. § 7 umowy użyczenia — odnosi się do zwrotu poniesionych kosztów w przypadku zwolnienia lokalu uzyskanego w wyniku przebudowy przed terminem 20 lat od jego przyjęcia; § 13 umowy użyczenia — reguluje zwrot poniesionych kosztów, odnosząc się do dwóch przypadków: jeżeli do rozwiązania umowy użyczenia dojdzie przed zakończeniem robót z winy użyczającego albo jeżeli korzystający z użyczenia wykupi powstały w wyniku adaptacji lokal. Nie wystąpiły zatem przesłanki warunkujące zwrot poniesionych nakładów finansowych.

Przez wiele lat skarżący zajmował lokal bezumownie, uiszczając opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Umowa użyczenia jednoznacznie określa tryb zawarcia umowy najmu po zakończeniu adaptacji, tj. § 15 i § 16 umowy, które stanowią, że objęcie lokalu następuje na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w Gorzowie Wielkopolskim oraz, że korzystający z użyczenia zobowiązany jest do niezwłocznego przedłożenia w Administracji ww. decyzji, celem spisania umowy najmu lokalu. Nie było zatem możliwe, aby umowa użyczenia przekształciła się w umowę najmu lokalu.

Podsumowując wskazać należy, iż obowiązujące przepisy prawa miejscowego, na przestrzeni całego okresu posiadania przedmiotowego lokalu przez skarżącego, nie dawały możliwości zalegalizowania poczynąń skarżącego i uznania, że wywiązał się z umowy, a w konsekwencji zawarcia z nim umowy najmu. Pewne możliwości istnieją w toku postępowania o ustalenie istnienia stosunku najmu, które należy do kognicji sądów powszechnych. Regularne pobieranie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, bez podjęcia działań eksmisyjnych przez tak długi okres może być uznane za wykonywanie umowy najmu. Jednocześnie w toku postępowania o eksmisję może być podniesiony zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego. Skarżącego reprezentuje profesjonalny pełnomocnik, który w odpowiedzi na pozew podniósł wszystkie możliwe argumenty i przedstawił istniejące dowody na ich poparcie. Niewykluczonym jest, iż Sąd oddalił wniosek o eksmisję wskazując, iż doszło do zawarcia umowy na zasadzie per facta concidientia. Jeśli zapadnie takie rozstrzygnięcie miasto będzie mogło zawrzeć umowę ze skarżącym.

Komisja uznała, że w zakresie złożonego dnia 15 lutego 2010 roku pisma informującego o zakończeniu adaptacji nastąpiła beczynność organu i w tym zakresie uznaje skargę za zasadną.

Mając na uwadze, że w aspekcie obowiązujących przepisów odpowiedź na to pismo byłaby negatywna z racji przekroczenia terminów umownych i niedostarczenia wymaganych dokumentów (kosztorysu) - w pozostałej części skargę uznaje się za bezzasadną.

Zgodnie z art.239. § 1. Ustawy Kodeks postępowania administracyjnego- 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.