

Opinia

Komisja Skarg i Wniosków uznaje za bezzasadną skargę wniesioną przez
na działalność dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
i Usług Komunalnych w Sępopolu.

Uzasadnienie

Do biura Rady Miejskiej w Sępopolu w dniu 15 czerwca 2020 r. wpłynęła skarga
działalność dyrektora Zakładu Gospodarki
Mieszkaniowej i Usług Komunalnych w Sępopolu.

W tym samym dniu Przewodniczący Rady Miejskiej w Sępopolu przekazał skargę
do zaopiniowania Komisji Skarg i Wniosków.

W uzasadnieniu skargi Skarżący uznali działanie dyrektora ZGMiUK za bezprawne
i krzywdzące. Ze skargi wynika, że do ich miejsca zamieszkania przyjechała dyrektor ZGMiUK
z umową najmu do podpisania. Po podpisaniu umowy Skarżący zostali poinformowani, że mają
zapłacić czynsz za 6 lat wstecz wraz z zaległymi odsetkami. Dyrektor nie przedstawiła im
żadnego wyliczenia, a jedynie podała kwotę do zapłacenia. Skarżący mieli wątpliwości,
dlaczego mają zapłacić zaległość za 6 lat, a nie za 3. Dyrektor powiedziała, że radziła się
doradcy i na pewno jest to 6 lat. Skarżący stwierdzili, że dyrektor ZGMiUK wywierała na nich
presję, aby podpisali zobowiązanie na zapłatę 19 810,08 zł z odsetkami. Pod jej presją podpisali
takie zobowiązanie.

Skarżący uznali, że zostali oszukani i wprowadzeni w błąd. W ocenie Skarżących
ZGMiUK może domagać się zapłaty jedynie za 3 lata (art. 118 k.c. – roszczenie o świadczenie
okresowe przedawnia się po upływie 3 lat). Skarżący uważają, że nie może być mowy
o odsetkach za opóźnienie, gdyż nikt ich wcześniej nie wzywał do zapłaty, a ponadto mają
wątpliwości co do wyliczonej kwoty. Ponadto Skarżący uważają, że jeżeli ZGMiUK chce
pobierać opłaty, to powinien też wypełniać obowiązki wynajmującego. Skarżący
w ubiegłym roku wymienili piec C.O co według nich jest obowiązkiem ZGMiUK. Wartość
pieca wraz z robocizną ZGMiUK powinien im potrącić z ich długu.

W dniu 19 czerwca 2020 r. Komisja Skarg i Wniosków szczegółowo przeanalizowała
skargę , ustosunkowanie się do niej przez dyrektora ZGMiUK
oraz kserokopie następujących dokumentów:

- notatkę służbową z dnia 22 maja 2020 r. z wizyty w lokalu,
- wykaz nieruchomości przekazanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Sępopol z dnia
29 stycznia 2003 r.,
- oświadczenie z dnia 4 czerwca 2020 r. dot. spłaty zadłużenia
w wysokości 19 810,08 zł wraz z odsetkami,
- umowę najmu lokalu komunalnego z dnia 4 czerwca 2020 r. ,
- umowę zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków z 2005 r.,
- podanie skierowane do Burmistrza o zawarcie umowy najmu.

Skarga dotyczy lokalu komunalnego o pow. 119,11 m² usytuowanego w miejscowości
w budynku nr Lokal został przekazany do zarządu ZGMiUK
Zarządzeniem Nr 6/03 Burmistrza Miasta i Gminy Sępopol z dnia 29 stycznia 2003 roku.

Dyrektor ZGMiUK poinformowała, że w wyniku porządkowania archiwum
zakładowego w dniu 22 maja 2020 roku odnalezione zostały dokumenty dot. tzw. pustostanu

Po dokonaniu przeliczenia lokali w miejscowości okazało się, że istnieje lokal, który fizycznie nie figuruje w rejestrze mienia komunalnego i za który nikt nie dokonuje opłat.

Tego samego dnia dyrektor udała się wraz z pracownikiem ZGMIUK Arturem Ruszczyńskim do w/w miejscowości. Na miejscu odnaleźli mieszkanie oraz osoby, które w nim zamieszkują. W trakcie rozmowy ustalono, że Skarżący przebywają w mieszkaniu bez tytułu prawnego (brak podpisanej stosownej umowy najmu lokalu).

stwierdziła, że od 40 lat mieszka w tym lokalu i nie ponosi z tego tytułu żadnych opłat. Ponadto utrzymywała, że podejmowała wielokrotne próby zalegalizowania swojego pobytu, ale były one bezskuteczne. Na zadane przez Panią dyrektor pytanie o posiadanie i ewentualne przedłożenie stosownych dokumentów potwierdzających ten stan rzeczy nie otrzymała żadnej odpowiedzi.

Podsumowaniem wizyty było poinformowanie o konieczności złożenia niezwłocznie podania w sprawie uregulowania stanu prawnego zajmowanego lokalu mieszkalnego. Z wizyty sporządzono notatkę służbową.

Należy nadmienić, że w dniu 1 lipca 2005 roku zawarła umowę na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. Stroną w/w umowy jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Usług Komunalnych w Sępopolu, który zarządza również lokalami komunalnymi i to w zakładzie zawierane są umowy najmu lokali komunalnych.

W posiadanej przez ZGMIUK dokumentacji nie odnaleziono żadnych dokumentów, z których wynikałoby, że podejmowali działania zmierzające do usankcjonowania spraw związanych z zawarciem umowy najmu zajmowanego lokalu.

W dniu 2 czerwca 2020 r. Państwo złożyli podanie do Burmistrza o zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu na czas nieoznaczony.

W celu podpisania umowy dyrektor ZGMIUK pojechała ponownie do wraz z Panem Arturem Ruszczyńskim. Mieli przygotowaną umowę najmu, która oprócz obowiązków Najemcy i Wynajmującego zawierała w § 8 zapis o wysokości miesięcznego czynszu wynoszącego 275,14 złotych (119,11 m² x 2,31 zł).

Zanim doszło do podpisania umowy najmu dyrektor ZGMIUK poinformowała o wysokości zadłużenia oraz o tym, że będą musieli uregulować zobowiązania przynajmniej za okres 6 lat wstecz (wyliczenia zawarte w § 12 umowy najmu lokalu komunalnego). Zapis ten przedstawia się następująco: należność główna 275,14 zł x 12 miesięcy x 6 lat = 19 810,08 złotych plus ustawowe odsetki. pytała, czy okres naliczeń wstecznych nie powinien wynosić 3 lat. W odpowiedzi usłyszała, że po zasięgnięciu opinii prawnej nie ma przeszkód prawnych, aby żądać zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu za okres chociażby 6 lat. Przy ustalaniu wysokości żądanej kwoty uwzględniono realne możliwości finansowe spłaty długu. Podkreślić należy, że nie ma przeszkód prawnych, aby żądać zapłaty zadłużenia za lokal nawet za cały okres czasu, o czym mowa w dalszej części opinii.

Po złożonych wyjaśnieniach własnoręcznie napisała oświadczenie przyjmując wysokość roszczenia oraz ustalając wysokość miesięcznej raty na 200 złotych. Oświadczenie o spłacie długu podpisane zostało dobrowolnie. Nikt nie zmuszał Skarżących do podpisania przedmiotowego oświadczenia, ani im nie groził.

Niezrozumiała jest zatem kwestia podnoszona przez że czują się oszukani i wprowadzeni w błąd, ponieważ dyrektor ze swojej strony dołożyła dużej staranności w trosce o sformalizowanie bezumownego pobytu Skarżących w lokalu komunalnym, za korzystanie z którego przez 17 lat nie dokonali żadnej wpłaty, a żądana przez ZGMIUK kwota dotyczy jedynie okresu 6 lat.

Oprócz tego . . . żądają od ZGMIUK kompensaty za zakup pieca centralnego ogrzewania na poczet swojego zadłużenia, twierdząc, że jest to obowiązkiem Wynajmującego.

Należy nadmienić, że zawarta umowa najmu obowiązuje od 4 czerwca 2020 roku i . . . dopiero w tym dniu stali się stroną obowiązującej umowy. Ponadto z § 4 umowy wynika, że to Najemca obciążony jest naprawą i konserwacją etażowego centralnego ogrzewania oraz jego wymiany.

Po przeanalizowaniu omawianej sprawy i dokumentów dostarczonych przez ZGMIUK członkowie Komisji Skarg i Wniosków stwierdzili, że należy stwierdzić, iż działalność dyrektora ZGMIUK zmierzała do jak najszybszego i polubownego dla osób Skarżących załatwienia sprawy.

W normalnej procedurze dyrektor ZGMIUK powinna wystąpić do sądu o eksmisję Skarżących z zajmowanego przez nich od 17 lat lokalu.

Należy pamiętać, że Skarżący w chwili eksmisji otrzymaliby prawo do lokalu socjalnego, który byłby lokalem o mniejszej powierzchni oraz niekoniecznie znajdowałby się w obecnie zamieszkałej przez Skarżących miejscowości. Ze względu na możliwości płatnicze oraz próbę zalegalizowania w sposób jak najmniej uciążliwy dla Skarżących danej sytuacji dyrektor ZGMIUK postanowiła, iż zawarta zostanie umowa najmu lokalu komunalnego po osobistym oświadczeniu przez Skarżących o spłaceniu jedynie kwoty 19 810,08 złotych wraz z odsetkami, ponieważ kwota zadłużenia byłaby niemal trzykrotnie wyższa.

W opinii Komisji istotne jest uwzględnienie zasad współżycia społecznego i uwzględnienie interesów obu stron. Komisja uważa za w pełni słuszne i zasadne dokonywanie przez Skarżących płatności za użytkowany bezumownie lokal mieszkalny za część okresu czasu, w którym z niego korzystali osiągając z tego tytułu wymierne korzyści w stosunku do mieszkańców Gminy Sępól, którzy mają zawarte stosowne umowy najmu i uiszczają sumienne czynsz najmu za lokale mieszkalne, z których korzystają.

Powyższa sytuacja zmierzała do częściowego odzyskania przez dyrektora ZGMIUK kwot finansowych, które zasilą budżet prowadzonego przez nią zakładu i będą mogły być wykorzystane na utrzymanie m.in. zasobu komunalnego Gminy Sępól, ponieważ na dyrektorze ZGMIUK ciąży obowiązek dbałości o powierzone mienie oraz o należyty stan finansów jednostki, którą kieruje.

Podjęte przez dyrektora ZGMIUK działania zmierzały do uporządkowania stanu prawnego, zgodnie z ustalonym stanem faktycznym i posiadaną wiedzą na ten temat.

Komisja Skarg i Wniosków uznała za istotny fakt, iż ustawowy termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i roszczeń o świadczenia okresowe wynosi 3 lata i oznacza to, iż nieuzasadnione jest dochodzenie takich roszczeń za dłuższy okres czasu jedynie w drodze postępowania sądowego.

Upływ wskazanego terminu nie powoduje jednak, iż zobowiązanie to w sensie prawnym wygasa, a jedynie przekształca się w tzw. zobowiązanie naturalne. Dlatego też należy uznać za słuszne i zgodne z interesem prowadzonego przez nią zakładu budżetowego dochodzenie od skarżących zapłaty za de facto bezumowne korzystanie z lokalu przynajmniej za okres 6 lat, biorąc pod uwagę także realne możliwości płatnicze Skarżących.

W związku z powyższym Komisja Skarg i Wniosków uważa skargę . . . za bezzasadną.

Sępól, dnia 19 czerwca 2020 r.

Przewodniczący Komisji Skarg i Wniosków

Wojciech Rynkiewicz