

Druk nr 42/25
z dnia 09.04.2025 r.

Projekt

Projekt niniejszego aktu prawnego
nie budzi zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym.

8.04.2025
dnia

PRACOWNY
[Signature]
[Signature]

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na postępowanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego
„Złotnicki” Sp. z o.o.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) uchwala się, co następuje:

§ 1. Skargę Pana na postępowanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Sp. z o.o. uznaje się za bezzasadną, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Zawiadomienie Skarżącego o sposobie załatwienia sprawy nastąpi w formie pisemnej.

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zduńska Wola oraz poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

Uzasadnienie

W dniu 20 lutego 2025 r. do Urzędu Miasta Zduńska Wola wpłynęła skarga Pana z dnia 18 lutego 2025 r. na postępowanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Sp. z o.o., która została przekazana do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji. Komisja na posiedzeniu w dniu 27 lutego 2025 r. zapoznała się ze skargą uznając, iż sprawa jest złożona, gdyż przedmiot skargi wymaga analizy sprawy pod kątem prawnym i formalnym, a także finansowym.

W dniu 13 marca 2025 r. Pan dokonał uzupełnienia skargi.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniach w dniach: 27 lutego, 11, 17 i 24 marca 2025 r. dokonała rozpatrzenia skargi.

W trakcie postępowania wyjaśniającego Komisja zapoznała się ze skargą oraz jej uzupełnieniem, wyjaśnieniami Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Sp. z o.o., stanowiskiem Prezydenta Miasta w sprawie. Komisja dokonała również wizji lokalu wskazanego przez Skarżącego.

Komisja ustaliła, że Skarżący zarzuca Spółce dokonanie eksmisji z mieszkania położonego przy ul.

Komisja analizując sprawę ustaliła poniższy stan faktyczny.

Skarżący zajmował lokal mieszkalny przy ul. składający się z pokoju, kuchni, łazienki, o powierzchni użytkowej 35,66 m², od 2003 r. Czynsz za lokal w 2019 r. średnio wynosił 274 zł.

Skarżący nie opłacając czynszu doprowadził do znacznych zaległości wobec wynajmującego.

Wynajmujący nie mogąc uzyskać od Skarżącego wymaganych zaległości wystąpił do sądu o eksmisję.

Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli wyrokiem z dnia 7 marca 2019 r., sygn. akt: nakazał Skarżącemu opróżnienie, opuszczenie i wydanie zajmowanego lokalu przy ul.

Skarżący wystąpił do Sądu Rejonowego w Łodzi o ogłoszenie upadłości konsumenckiej. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Sródmieścia postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2020 r., sygn. akt ogłosił upadłość Skarżącego jako osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej, co spowodowało, iż zaległe należności z tytułu korzystania z komunalnego lokalu mieszkalnego zostały wpisane przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Złotnicki” Sp. z o.o. w straty i wyksięgowane dnia 15 kwietnia 2021 r. Jednakże wpisanie długu w straty i jego wyksięgowanie z konta czynszowego lokalu nie jest równoznaczne z uregulowaniem zadłużenia. Uregulowanie oznacza spłatę zadłużenia lub zwolnienie z długu przez wierzyciela. W sprawie Skarżącego żaden z tych przypadków nie wystąpił. Wyksięgowanie należności nie stanowi „uregulowania należności” w sensie cywilnoprawnym. Wobec powyższego nie zaistniały przesłanki przywrócenia tytułu prawnego do lokalu przy ul.

Zadłużenie, które posiadał Skarżący zostało uznane za nieściągalne z dłużnika ze względu na ogłoszenie upadłości konsumenckiej. Było to zadłużenie, którego Towarzystwo Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Sp. z o. o. nie mogło od Skarżącego, jako dłużnika już dochodzić. Należność ta nie została jednak uregulowana. Została uznana jako nieściągalna i z tego powodu wpisana w straty. Ze względu na fakt, że zadłużenie za lokal przy ul. nie zostało uregulowane, nie było możliwe przywrócenie Skarżącemu tytułu prawnego do tego lokalu.

Skarżący zarzuca, że jego eksmisja była nieuzasadniona z uwagi na umorzenie jego zobowiązań przez sąd upadłościowy, po zakończeniu postępowania w sprawie upadłości konsumenckiej. Podnoszona okoliczność nie miała znaczenia z perspektywy prowadzonej eksmisji. Nie prowadziła ona, pomimo starań podejmowanych przez Skarżącego, do wzruszenia wyroku eksmisyjnego. W dacie rozwiązania umowy najmu ze Skarżącym jego zadłużenie istniało i dawało podstawę do zakończenia stosunku najmu. Z tej przyczyny Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli nakazał Skarżącemu opróżnienie

lokalu. To w tamtym momencie sąd oceniał spełnienie przesłanek do eksmisji. Umorzenie nastąpiło później i nie mogło cofać skutków orzeczenia, w którym wydany został wyrok eksmisyjny.

Podjęte przez Skarżącego próby wstrzymania eksmisji oraz wznowienia postępowania sądowego nie powiodły się, z uwagi na brak podstaw do uznania, że umorzenie zaległości przez sąd upadłościowy wywołuje skutki wobec zdarzeń wcześniejszych i oddziałuje na poprawność znacznie wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.

Z wyjaśnień przedłożonych przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „ZŁOTNICKI” Sp. z o.o. wynika, że Skarżącemu kilkukrotnie udzielano „kredytu zaufania” w zakresie spodziewanej spłaty zadłużenia. Dodatkowo, na kilka dni przed zaplanowanym terminem wykonania wyroku, Skarżący wyraził gotowość natychmiastowej spłaty zadłużenia, co również mogło zapobiec eksmisji. Spłata długu jednak nie nastąpiła.

Eksmisja została przeprowadzona dopiero w 2024 r. do lokalu socjalnego położonego przy ul. _____, składającego się z pokoju i kuchni, o powierzchni użytkowej 36,06 m². Czynsz najmu za zajmowany przez Skarżącego lokal socjalny wynosi 266,04 zł. Za lokal ten Skarżący do tej pory nie dokonał żadnej opłaty.

Komisja stwierdziła, iż Skarżący powinien przede wszystkim opłacać czynsz za zajmowany lokal, dokonać podpisania umowy najmu tego lokalu, a także utrzymywać lokal w odpowiednim stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.

Wpłaty dokonywane przez Skarżącego od 2020 r. za lokal przy ul. _____, stanowiły bieżące regulowanie należności za lokal przy ul. _____, zajmowany bez tytułu prawnego.

Należy podkreślić, że eksmisja z lokalu przy ul. _____ nastąpiła na podstawie prawomocnego wyroku sądu, który podlegał wykonaniu i nie został wzruszony przez Pana _____.

Wobec powyższych faktów Komisja Skarg, Wniosków i Petycji uznała, iż podnoszone w skardze zarzuty są bezzasadne i taką opinię przedłożyła Radzie Miasta.

W oparciu o przytoczone powyżej okoliczności, Rada Miasta Zduńska Wola po zapoznaniu się ze skargą wraz z jej uzupełnieniem, pisemnymi wyjaśnieniami, a także opinią Komisji Skarg, Wniosków i Petycji uznaje przedmiotową skargę za bezzasadną, gdyż nie zachodzą przesłanki określone w art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572).

Rada Miasta Zduńska Wola informuje, że uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3, w związku z art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - 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.

Uzasadnienie
do projektu uchwały Rady Miasta Zduńska Wola w sprawie rozpatrzenia skargi
na postępowanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego
„Złotnicki” Sp. z o.o.

Na podstawie § 61 ust. 1 Statutu Miasta Zduńska Wola, Komisja skarg, wniosków i petycji rozpatruje skargi, wnioski i petycje oraz przygotowuje w tej sprawie opinię, którą przedstawia Radzie Miasta celem rozstrzygnięcia sprawy.

Projekt uchwały został przygotowany zgodnie z opinią Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, która zawiera propozycję stanowiska Rady Miasta w sprawie dalszego procedowania skargi (§ 61 ust. 7 Statutu Miasta Zduńska Wola).

Projekt uchwały został zanonimizowany w związku z art. 5 ust. 1 lit. c rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE – dane osobowe muszą być adekwatne, stosowne oraz ograniczone do tego, co niezbędne do celów, w których są przetwarzane („minimalizacja danych”).


PREZESIDENT RADY
Tomasz Pohl

WZŁĘP. DYREKTOR OCHRONY
DANYCH

Jacek Kazimierzczak

WZŁĘP. PREZIDENTA MIASTA

Lidia Rola
DYREKTOR BIURA RADY MIASTA