

## **Uchwała Nr XXII/194/09**

**Rady Powiatu Wrocławskiego z dnia 27 listopada 2009 roku**

### **w sprawie skargi Pani Janiny Kopackiej na Zarząd Powiatu Wrocławskiego**

*Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz. U. z roku 2001, Nr 142, poz. 1592, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 200, poz. 1688, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz. 1055, , Nr 214, poz. 1806 i z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 ) w związku z art. 229 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188 i Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682 i Nr 181, poz. 1524 oraz z 2008 r. Nr 229, poz. 1539)*

Rada Powiatu Wrocławskiego postanawia, co następuje:

- § 1** Uznać za niezasadnioną skargę Pani Janiny Kopackiej na Zarząd Powiatu Wrocławskiego.
- § 2** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Waldemar Szczykutowicz*

*Przewodniczący Rady Powiatu Wrocławskiego*

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr XXII/194/09 Rady Powiatu Wrocławskiego z dnia 27 listopada 2009 roku w sprawie skargi Pani Janiny Kopackiej na Zarząd Powiatu Wrocławskiego**

Pismem z dnia 21.08.2009 r., które zostało doręczone Przewodniczącemu Rady Powiatu w dniu 25.08.2009 r., Wojewoda Dolnośląski przekazał skargę Pani Janiny Kopackiej na Zarząd Powiatu Wrocławskiego Radzie Powiatu Wrocławskiego celem jej załatwienia według właściwości. Skarga dotyczyła starań Skarżącej o wykup lokalu znajdującego się na terenie zlikwidowanego Zespołu Szkolno – Opiekuńczego w Sobótce przy ul. Zamkowej 13.

Przewodniczący Rady powiadomił Skarżącą pismem nr SP/RP-0551/8/1/09 z dnia 31.08.09 r., iż skarga zostanie przedstawiona Radzie Powiatu Wrocławskiego na najbliższej Sesji.

Podczas XX Sesji w dniu 14.09.2009 r. Przewodniczący zapoznał Radę Powiatu z przedmiotową skargą. Stosownie do § 45 ust. 1 pkt 5 Statutu Powiatu Wrocławskiego Rada upoważniła Komisję Edukacji, Kultury i Sportu do rozpatrzenia skargi.

Komisja Edukacji, Kultury i Sportu Rady Powiatu Wrocławskiego podczas posiedzenia w dniu 6.10.2009 r. rozpatrzyła skargę. Po zapoznaniu się z dokumentami sprawy, ustalono co następuje:

Na podstawie umowy najmu Skarżąca nabyła tytuł do lokalu mieszkalnego przy ul. Zamkowej 13 w Sobótce. Lokal ten znajduje się na terenie obecnie likwidowanego Zespołu Szkolno-Opiekuńczego w Sobótce. Pismem z dnia 22.06.2009 r. Likwidator Zespołu Pani Dorota Pajęcka wypowiedziała z dniem 31.07.2009 r. najem lokalu zajmowanego przez Skarżącą. Podstawą prawną wypowiedzenia był art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Następnie pismem z dnia 30.06.2009 r. Skarżąca poinformowała Panią Likwidator, że wypowiedzenie uznaje za bezzasadne i bezskuteczne, a to z tego względu, że możliwość wypowiedzenia najmu na podstawie nadmienionego przepisu zastosowano wyłącznie do niej, natomiast wobec lokalu wynajmowanego przez małżonka Likwidator Pajęckiej, najem na tej samej podstawie nie został wypowiedziany.

Pismem z dnia 18.08.2009 r. doręczonym Kancelarii Ogólnej Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, Pani Kopacka skierowała skargę do Wojewody Dolnośląskiego „na bezczynność Starostwa Powiatowego we Wrocławiu”, w sprawie czynionych przez skarżącą starań „o wykup zajmowanego od 1971 r. lokalu mieszkalnego” z uwzględnieniem – jak uważa Skarżąca – przysługującego jej prawa pierwszeństwa nabycia lokalu w związku z likwidacją Zespołu Szkolno-Opiekuńczego w Sobótce. Na dowód Skarżąca przedstawiła korespondencję prowadzoną z Zarządem Powiatu Wrocławskiego.

Pismem z dnia 21.08.2009 r., które zostało doręczone Przewodniczącemu Rady Powiatu w dniu 25.08.2009 r., Dolnośląski Urząd Wojewódzki przekazał skargę Radzie Powiatu Wrocławskiego celem jej załatwienia według właściwości.

**Po ocenie korespondencji oraz innych dokumentów zgromadzonych w tej sprawie Komisja Edukacji, Kultury i Sportu stwierdziła brak uzasadnienia dla przedmiotu skargi Pani Janiny Kopackiej.**

Jak wynika z dostarczonych dokumentów, najem lokalu mieszkalnego został wypowiedziany z dniem 31.07.2009 r. Skuteczności wypowiedzenia stosunku zobowiązaniowego winna być oceniana obiektywnie, z uwzględnieniem obecnie obowiązującego stanu prawnego. Nie może być natomiast oceniana przez pryzmat subiektywnego odczucia najemcy, a w szczególności przez sam fakt, że wypowiedzenie dotyczyło tylko i wyłącznie tego najemcy. Skuteczność wypowiedzenia najmu nie zależy więc od tego, wobec kogo instytucja ta została

zastosowana, tylko czy wynajmujący miał prawną możliwość skorzystania z tego instrumentu zarządzania własnością Powiatu Wrocławskiego.

W myśl art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo skorzystania z pierwszeństwa nabycia przysługuje m.in. osobie fizycznej, która jest najemcą lokalu, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Jeżeli zatem skarżąca przestała być najemcą z dniem 31.07.2009 r., prawo pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego ponad wszelką wątpliwość Pani J. Kopackiej nie przysługuje. Odmienna interpretacja przytoczonego przepisu byłaby całkowicie sprzeczna z prawem, a jej przyjęcie mogłoby prowadzić do rażącego naruszenia ustawy i tym samym groziłoby bezskutecznością dokonanych czynności prawnych.

Poddano ocenie również formalną zasadność samej skargi. Ponieważ gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wrocławskiego, należy do działań o charakterze cywilnoprawnym, a sam powiat występuje tutaj jako cywilna osoba prawna występująca przez swój ustawowy organ, którym jest Zarząd Powiatu Wrocławskiego (art. 33 i art. 38 Kodeksu cywilnego, w związku z art. 2 ust. 2 oraz art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym), nie można było oceniać żądania Skarżącej przez pryzmat przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego. Stosunek najmu jest stosunkiem zobowiązaniowym i jest instytucją ściśle Prawa cywilnego (uregulowaną w szczególności przepisami Kodeksu cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego), nie jest natomiast instytucją prawa administracyjnego. Zatem żądania najemcy wobec wynajmującego nie mogą mieć charakteru zadaniowego (w rozumieniu administracyjnym), mogą natomiast mieć ewentualnie charakter roszczeniowy (w rozumieniu cywilnoprawnym) i mogą być dochodzone wyłącznie przed sądem powszechnym.

Należy również dodać, że zarzut braku jakiegokolwiek działania organu administracji samorządowej może mieć miejsce wyłącznie w przypadku, gdy konkretny przepis prawa administracyjnego wskazuje temuż organowi: po pierwsze – konkretne działanie władcze, po drugie – ściśle sprecyzowany termin działania organu.

W badanym przypadku ani termin, ani działanie nie zostały sprecyzowane w żadnym przepisie prawa administracyjnego. Ponieważ jednak Skarżąca kierowała swoje wystąpienia do organu jednostki samorządowej, mogła pozostać w przekonaniu, że występuje do organu administracji publicznej, a tym samym – nie znając dogłębnie materii prawnej funkcjonowania administracji publicznej, mogła liczyć na odpowiedź na wszelką kierowaną do Zarządu Powiatu Wrocławskiego korespondencję. Przeświadczenie o tym, czy kieruje się wystąpienie do osoby prawnej, czy też do organu administracyjnego nie decyduje jednak o beczynności organu, który ze znanych sobie powodów, nie podejmuje ze Skarżącą polemiki korespondencyjnej. Z tych też względów, skargę można było uznać od samego początku za bezprzedmiotową.

Żeby jednak nie pozostawić Skarżącej w przeświadczeniu, że jej skarga nie została należycie rozpatrzona, zbadano wnikliwie dokumenty i na tej podstawie uznano skargę za bezzasadną.

Stanowisko to zostało przedstawione Radzie Powiatu Wrocławskiego podczas XXII Sesji w dniu 27 listopada 2009 roku.