

**UCHWAŁA NR LXV/605/2023  
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 26 października 2023 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza Miasta Kłodzka.**

Na podstawie 18b. ust. 1. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 poz. 40, z późn. zmianami), art. 231 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023. poz. 775); § 57 ust. 3 Statutu Gminy Miejskiej Kłodzko wprowadzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kłodzku nr LX/469/2018 z dnia 30.10.2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 02.11.2018 r. poz. 5380); rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 08 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków (Dz. U. nr 5 z 2002 r. poz. 46) Rada Miejska w Kłodzku uchwała, co następuje:

**§ 1.** Po analizie skargi złożonej przez Pani W. T. w dniu 12 października 2023 r. w sprawie braku działań w zakresie remontu i zabezpieczenia mieszkania komunalnego w Kłodzku, którego jest najemcą, oraz po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miejska w Kłodzku **uznaje się za organ niewłaściwy do rozpatrzenia skargi**. Spory o roszczenia wynikające z umów cywilnoprawnych rozstrzygane są przez sądy powszechne. Skarżąca, w obronie własnych interesów winna wystąpić z pozwem do właściwego sądu o zaspokojenie roszczeń ujętych w skardze.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miejskiej w Kłodzku.

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

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej w Kłodzku

**Elżbieta Żytyńska**

## UZASADNIENIE

W dniu 12 października p. W. T. złożyła skargę na Burmistrza Miasta Kłodzka z powodu braku kontroli działań dotyczących likwidacji grzyba w piwnicy budynku mieszkalnego w którym wynajmuje mieszkanie z zasobu Gminy Miejskiej Kłodzko. Rada Miejska w Kłodzku, po rozpatrzeniu skargi przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji stwierdza, co następuje:

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463) w art. 25 ust. 1 stanowi że: *Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. 2. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, (w omawianym przypadku na podstawie dyspozycji zawartych w punkcie 7a ww. ustępu) wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu. Czynności te podejmowane są w trybie cywilno-prawnym. Burmistrz Miasta Kłodzka, jako reprezentant wspólnoty samorządowej jest stroną umowy cywilno-prawnej zawartej ze skarżącą o najem lokalu z zasobu nieruchomości gminy miejskiej Kłodzko. Przedmiotowa skarga nie może być kierowana do Rady Miejskiej w Kłodzku, gdyż Rada Miejska nie posiada kompetencji do gospodarowania mieniem gminnym, ustala jedynie zasady takiego gospodarowania. Wszelkie roszczenia w sprawach związanych z najmem mieszkań gminnych winny być kierowane do Burmistrza Miasta Kłodzka.*

Jak wynika z orzecznictwa Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (wyrok z dnia 18 września 2013 r. w sprawie o sygnaturze I SA/Wa 60/13 (źródło LEX online Wolters Kluwert) obrót nieruchomościami gminnymi co do zasady regulowany jest przepisami prawa cywilnego, które muszą uwzględniać równoprawne interesy obu stron umowy. W ramach gospodarki majątkiem gminy służącym celom gospodarczym (np. nieruchomości) gmina podlega w całości regułom prawa cywilnego i musi być traktowana w sposób zbliżony do podmiotów prawa prywatnego.

Zważywszy na równoprawny interes stron obrotu nieruchomościami, gmina i działający w jej imieniu Burmistrz, jako właściciel nieruchomości lokalowej, wydzierżawionej na czas nieoznaczony, może dysponować nieruchomością, zgodnie z interesem wspólnoty samorządowej, a najemca, w przypadku powstania roszczenia wynikającego ze stosunku cywilnoprawnego jakim jest umowa najmu, może dochodzić swoich praw przed sądem powszechnym.

Najemcy lokalu mieszkalnego służy ochrona na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, który w art. 663. stanowi: *Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw (w tym przypadku mieszkanie i przynależne części wspólne), które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Zaś art. 664 § 1 Kodeksu cywilnego daje możliwość rekompensaty za wady i niedogodności leżące po stronie wynajmującego: Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.*

Rada Miejska w Kłodzku nie jest zatem organem właściwym do rozstrzygnięcia zasadności roszczeń najemcy lokalu gminnego.