

**Tomasz Sobczak**  
radny Rady Miejskiej w Trzebiatowie

Trzebiatów, dnia 28 grudnia 2020 r.

Sz. P.  
**Józef Domański**  
Burmistrz Trzebiatowa



### ZAPYTANIE

Na podstawie art. 24 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, w nawiązaniu do reportażu telewizyjnego wyemitowanego w Telewizji Polsat w dniu 27.12.2020 r. w programie "Państwo w Państwie" pt. „Urzednicy chcą odebrać osieroconym dzieciom mieszkanie po rodzicach” wnoszę o pilne wyjaśnienie:

1. kiedy doszło do wypowiedzenia umowy najmu lokalu ww. dzieciom ? Jakie były szczegółowe przesłanki ? Jakimi działaniami poprzedzono decyzję o wypowiedzeniu umowy?
2. czy uważa Pan że wypowiedzenie było zasadne ? Jakie działania podjęto w trakcie Pana dwóch kadencji w tym temacie ?
3. dlaczego do dnia dzisiejszego nie odwołał Pan oświadczenia o wypowiedzeniu umowy?
4. czy poczyniono od momentu nagrania starania zmierzające do wyremontowania komina i pieców kaflowych?
5. jakie konsekwencje służbowe wyciągnie Pan wobec prezesa ZBK Sp. z o. o. w upadłości układowej?

Z przedstawionego materiału wynika, że najprawdopodobniej bezzasadnie wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego. Rzekome niezamieszkiwanie nie jest przesłanką umożliwiającą automatyczne wypowiedzenie najmu. Zgodnie z art. 11 ust 3 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie k.c., taką umowę można wypowiedzieć – decyzja należy do właściciela lokalu, czyli w tym konkretnym przypadku burmistrza. Orzecznictwo sądowe w tej materii jest bogate i skuteczność wypowiedzenia umowy jest rozpatrywana pod kątem wielu przesłanek, w tym przyczyn przebywania w innej miejscowości, warunków lokalowych, czy w końcu czasookresu przebywania w innej miejscowości oraz odwiedzania lokalu. Zresztą akurat sama decyzja o słuszności wypowiedzenia umowy jest zdaje się podważana, skoro zaoferowano dzieciom nowy lokal. Materiał w bardzo złym świetle przedstawia Gminę Trzebiatów i prowadzoną za pośrednictwem gminnej Spółki politykę mieszkaniową, zachowanie Pani Prezes jest niewybrednie komentowane.

Zaznaczam, że będę wnioskował o przeprowadzenie przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej w Trzebiatowie, szczegółowej kontroli tej sprawy, a także innych decyzji wypowiadających umowy najmu lokali komunalnych. Dochodzą bowiem do radnych informacje, że nie był to pierwszy przypadek wypowiedzenia umowy, po złożeniu wniosku o wykup lokalu.

*Tomasz Sobczak*





## Burmistrz Trzebiatowa

72 – 320 Trzebiatów, ul. Rynek 1, Tel. 91 3872984, fax 91 3872619  
e-mail: [sekretariat@trzebiatow.pl](mailto:sekretariat@trzebiatow.pl), [www.trzebiatow.pl](http://www.trzebiatow.pl)



Trzebiatów, dnia 11 stycznia 2021 r.

OR.030.34.2020

**Pan  
Tomasz Sobczak  
Radny Rady Miejskiej w Trzebiatowie**

W odpowiedzi na Pana zapytanie złożone w dniu 28 grudnia 2020 roku uprzejmie wyjaśniam co następuje:

Ad. 1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego pp. Ptaszek została wypowiedziana, za Burmistrza Matuszewicza, w dniu 1 października 2015 roku. Przyczyną wypowiedzenia było niezamieszkiwanie najemców w lokalu komunalnym położonym w Chelmie Gryfickim ½ przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Wypowiedzenie umowy poprzedzone było ustaleniem, iż najemcy nie zamieszkują w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Ad. 2. Postępowanie prowadzone w sprawie pp. Ptaszków w niedługim czasie znajdzie swoje rozstrzygnięcie w sądzie, który podejmie decyzję w prowadzonym między stronami sporze o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu. W czasie trwania opisywanej sprawy w czerwcu 2016 roku spotkałem się z pp. Kochańskimi, którzy reprezentują rodzeństwo Ptaszek. W toku prowadzonej dyskusji padło zobowiązanie pp. Kochańskich o rozważeniu możliwości wydania spornego lokalu.

Ad. 3. Jak wskazałem w odpowiedzi na pytanie nr 2 w chwili obecnej trwa postępowanie sądowe prowadzone z powództwa pp. Kochańskich reprezentujących rodzeństwo M. B. M. Ptaszek z udziałem kuratora wyznaczonego przez Sąd Rodzinny o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Oczekując na wyrok w tej sprawie nie widzę podstaw do wycofania wypowiedzenia umowy najmu.

Ad. 4. Na wniosek Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gryficach została poprawiona czapa (główka) kominowa oraz uzupełniono fugi ścian komina. Korona pieca kaflowego została naprawiona po uszkodzeniu spowodowanym przez p. M. Ptaszek.

Ad. 5. Jest to kompetencja Rad Nadzorczych jako organów sprawujących w imieniu właściciela kontrolę nad spółkami. Jednocześnie, zwracam uwagę, iż Przewodnicząca Rady Nadzorczej ZBK udzielała kilkakrotnie odpowiedzi na skargi pp. Kochańskich. Należy także zaznaczyć, iż w latach 2015-2019 Rada Nadzorcza udzielała bez zastrzeżeń absolutorium Zarządowi spółki z pełnionych zadań.

Odnosząc się do opinii radnego wyrażonej w dalszej części zapytania chciałbym zaznaczyć, iż opinia została oparta jedynie na podstawie wybiórczo dobranych faktów zaprezentowanych w programie Państwo w państwie (brak wyemitowanych wypowiedzi Burmistrza Trzebiatowa jak i Prezesa ZBK nt. okoliczności motywujących podjęte działania) a nie całości materiału, z którą radny nie zapoznał się przed wydaniem swojej opinii. Należy zauważyć, iż w powyższej sprawie ze względu na stopień jej skomplikowania wypowie się niezależny sąd. Nie odmawiając nikomu prawa do własnych osądów, w świetle ww. wyjaśnień oraz informacji udzielanych nie tylko autorom



programu Państwo w państwie (uprzednie wypowiedzi dla TVP i Polsat Interwencja), uważam, że w dobrym tonie leży budowanie publikowanych później opinii w oparciu o fakty a nie o subiektywne wrażenia.

Odnosząc się natomiast do uwag dot. istniejącego orzecznictwa ww. kwestii nie ulega wątpliwości, że niezależny, zajmujący się sprawą sąd, posiada odpowiednią wiedzę i kompetencję aby korzystając ze źródeł prawa jak i innych wspierających proces narzędzi prawnych wydać wiążący, sprawiedliwy wyrok. Niemniej jednak nie sposób nie przyznać racji radnemu, że w orzecznictwie sądowym w ww. zakresie istnieje bogaty zbiór aktów, z których można i warto korzystać. Nie będąc gołosłownym polecam szczególnej uwadze publikację uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 16 maja 2018 roku sygn. akt IV Ca 140/18, (którą poniżej przytaczam), a która, w moim odczuciu, w sposób najbardziej adekwatny przedstawia ideę prawidłowego gospodarowania zasobem mieszkaniowym i dbałości o interes lokalnej społeczności, której służę od lat jako Burmistrz i co powinno być myślą przewodnią działań p. radnego.

*„Nie ma wątpliwości, że powód Gmina M. L., jako właściciel, miał prawo żądania eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...), a jego żądanie winno korzystać z ochrony prawnej. Powodowi nie sposób jest skutecznie postawić zarzutu nadużywania prawa w stosunku do pozwanych w sytuacji, gdy mimo posiadania skromnych zasobów komunalnych, do jego ustawowych obowiązków należy zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najbardziej części mieszkańców, a pozwani przez szereg lat nie korzystali w żaden sposób z udostępnionego im lokalu mieszkalnego, opuścili go dobrowolnie i zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe zamieszkując w innych miejscowościach. Można wręcz posunąć się do stwierdzenia, że w czasie, gdy pozwani byli uprawnieni do korzystania ze spornego lokalu komunalnego i dobrowolnie zrezygnowali z wykorzystywania go celem zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, inne rodziny z terenu L., wobec ograniczonych zasobów mieszkaniowych powoda, bezskutecznie starały się o przydział takiego lokum. Powodowie z całą pewnością mieli tego świadomość. Powszechnie wiadomą rzeczą jest bowiem, że gminy cierpią na deficyt lokali komunalnych, w oparciu o które mają za zadanie zaspokajać potrzeby. Innymi słowy, w czasie, gdy pozwani posiadali uprawnienia do spornego lokalu i dobrowolnie zaprzestali korzystania z niego przez kilka lat, działali na szkodę lokalnej społeczności. Ich zachowanie w tym zakresie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż uniemożliwiało uzyskanie dachu nad głową innym potrzebującym rodzinom. W tej sytuacji trudno powołując się na art. 5 k.c., dopatrywać się okoliczności uzasadniających oddalenie żądania powoda, tym bardziej, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.”*

Właśnie dlatego, iż stosując przepis art. 11 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów należy mieć na uwadze wielość czynników, w tym przyczyny niezamieszkiwania, motywację najemców itp. uważam, że decyzję w sprawie należy pozostawić sądowi powszechnemu. Pozwólmmy aby rozstrzygnięcie w sprawie odbyło się nie na niwie politycznej czy też medialnej, lecz na sali sądowej.

BURMISTRZ  
TRZEBIATOWA  
*Józef Domański*

Do wiadomości:  
Biuro Rady Miejskiej w Trzebiatowie