

## **Uchwała Nr XLII/510/13**

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia 25 września 2013 roku

w sprawie skargi zgłoszonej w dniu 22 sierpnia 2013 r. (uzupełnionej dnia 26 sierpnia 2013 r.) na działalność Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie wykonywania uprawnień współwłaściciela nieruchomości w zakresie ustalenia lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości wspólnej przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu prawnym i faktycznym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, uznaje się skargę na działalność Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie wykonywania uprawnień współwłaściciela nieruchomości w zakresie ustalenia lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości wspólnej przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu za bezzasadną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle zobowiązując ją do przesłania Skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645;

## UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie skargi zgłoszonej w dniu 22 sierpnia 2013 r. (uzupełnionej dnia 26 sierpnia 2013 r.) na działalność Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie wykonywania uprawnień współwłaściciela nieruchomości w zakresie ustalenia lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości wspólnej przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu\*).

1. 1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), zwana dalej U.w.l., reguluje przedmiot ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 U.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.

Według art. 19 U.w.l., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 U.w.l., zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

W myśl art. 22 ust. 1 U.w.l., czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.

W oparciu o art. 22 ust. 2 U.w.l., do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Zgodnie z art. 22 ust. 3 U.w.l., czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest m. in. **zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej**. Według art. 23 ust. 1 U.w.l., uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Na podstawie 23 ust. 2 U.w.l., uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Zgodnie z 23 ust. 2a U.w.l., jeżeli

suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

1.2 Zgodnie z art.25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) gminnym zasobem nieruchomościami gospodaruje Prezydent Miasta. W myśl art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) do zadań Prezydenta Miasta należy m.in. gospodarowanie mieniem komunalnym.

1.3. Z kolei dział IV: współwłasność, tytułu I, księgi drugiej ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), zwany dalej Kodeksem Cywilnym, reguluje przedmiot współwłasności rzeczy.

1.4. Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, zwany dalej Dyrektorem MZBK, zgodnie z udzielonym przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle pełnomocnictwem z dnia 24 czerwca 2011 r. posiada upoważnienie m. in. do wyrażania w imieniu gminy Kędzierzyn-Koźle zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, o której mowa w art. 22 ust. 3 pkt 4 i pkt 6 U.w.l., tj. zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej oraz dokonania podziału nieruchomości wspólnej.

2. Nieruchomość położona w Kędzierzynie-Koźlu przy al. Jana Pawła II 39, w obrębie Kędzierzyn ozn. nr działki 2237/27 o powierzchni 0,1695 ha, zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym. W przedmiotowym budynku w wyniku prowadzonej przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, w oparciu o stosowne uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, procedury sprzedaży lokali komunalnych, na datę sporządzenia niniejszego zawiadomienia, zbyto trzy spośród 12 lokali komunalnych, o łącznym udziale zbytych lokali w częściach wspólnych nieruchomości wynoszącym 3035/10000 cz. Wobec czego pozostały udział Gminy Kędzierzyn-Koźle w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 6965/10000 cz., obejmując udziały odpowiadające stanowiących własność Gminy Kędzierzyn-Koźle 9 lokalom mieszkalnym.

Wobec powyższego stanu faktycznego, w oparciu o przepisy U.w.l. oraz Kodeksu Cywilnego powstała z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu, której zarządcą, ustanowionym w myśl art. 18 ust. 1 U.w.l. jest Centrum Zarządzania Nieruchomościami i Wspólnotami Mieszkaniowymi Spółka z o.o. z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu, zwana dalej CZN.

3. Skarga sformułowana przez Skarżącego zawiera zarzut niewłaściwego *wykonywania uprawnień współwłaściciela nieruchomości w zakresie ustalenia lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości wspólnej przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu*, przez reprezentującego Gminę Kędzierzyn-Koźle we wspólnocie mieszkaniowej al. Jana Pawła II 39, Dyrektora MZBK. Skarżący uważa, że Dyrektor MZBK, jako administrator (zarządca), działa nieskutecznie w zakresie nieprawidłowego zdaniem Skarżącego sposobu zagospodarowania części wspólnych nieruchomości przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu, poprzez jej poprzegradzanie przez współwłaścicieli w sposób utrudniający korzystanie z tych części nieruchomości przez Skarżącego.

Skarżący ponadto w skardze przytacza rys historyczny podjęcia Uchwały Nr 1/2002 z 12 grudnia 2002 r. oraz porusza stosunki panujące pomiędzy osobami zamieszkującymi nieruchomości przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu.

4.1. Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez Dyrektora MZBK oraz ustaleniami poczynionymi w toku rozpatrywania skargi, stwierdzić należy co następuje.

4.2. **Zarządcą nieruchomości** wspólnej położonej przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu, ustanowionym w myśl art. 18 ust. 1 U.w.l. **jest CZN**, a więc zarządcą (administratorem) przedmiotowej nieruchomości **nie jest Dyrektor MZBK**.

4.3. Wspólnota al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu Uchwałą Nr 1/2002 z 12 grudnia 2002 r. w sprawie umownego podziału gruntu postanowiła zmienić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli i najemców nieruchomości przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu. W w/w uchwale zaakceptowanej przez wszystkich członków wspólnoty (właścicieli lokali) ustalono sposób zagospodarowania części wspólnych nieruchomości. Z uwagi na fakt, iż czynność głosowania dokonywana przez Dyrektora MZBK w imieniu Gminy Kędzierzyn-Koźle oddziaływałyby na sposób użytkowania lokali mieszkalnych wynajmowanych przez Gminę Kędzierzyn-Koźle, Dyrektor MZBK zwrócił się do najemców o zaopiniowanie treści w/w uchwały właścicieli. Zgodnie z notatką służbową z 12 grudnia 2002 r. powyższą uchwałę pozytywnie zaopiniowało 5 ówczesnych (w tym Skarżący) najemców lokali komunalnych w przedmiotowym budynku (3 najemców negatywnie zaopiniowało treść uchwały).

4.4. Na pismo z dnia 28 czerwca 2011 r. sześciorga osób kierowane do Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, w sprawie prowadzonych działań dot. zagospodarowania nieruchomości wspólnej, udzielono wyjaśnień pismem nr DO.1510.2.557.2011 z dnia 23 sierpnia 2011r.,

informując wnioskodawców o przekazaniu ich oczekiwań co do zagospodarowania nieruchomości wspólnej do właściwego zarządcy nieruchomości (CZN).

4.5. Na pismo z dnia 13 września 2011 r. Skarżącego kierowane do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, a przekazane wg właściwości do Dyrektora MZBK, w sprawie prowadzonych działań dot. zagospodarowania nieruchomości wspólnej oraz udziałów Gminy Kędzierzyn-Koźle w nieruchomości wspólnej, udzielono wyjaśnień pismem nr DO.1510.2.688.2011 z dnia 11 października 2011r., informując Skarżącego o wysokości udziałów Gminy Kędzierzyn-Koźle w nieruchomości wspólnej oraz o braku przeszkód w korzystaniu z nieruchomości wspólnej po przeprowadzeniu czynności zagospodarowania tejże nieruchomości w zgodzie z Uchwałą Nr 1/2002 z 12 grudnia 2002 r. w sprawie umownego podziału gruntu.

4.6. Na pismo z dnia 2 listopada 2011 r. Skarżącego kierowane do Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, w sprawie prowadzonych działań dot. zagospodarowania nieruchomości wspólnej, udzielono wyjaśnień pismem nr DE.7130-1757/11 z dnia 10 listopada 2011r., informując Skarżącego o braku przeszkód w korzystaniu z nieruchomości wspólnej po przeprowadzeniu czynności zagospodarowania tejże nieruchomości w zgodzie z Uchwałą Nr 1/2002 z 12 grudnia 2002 r. w sprawie umownego podziału gruntu.

4.7. Dyrektor MZBK w dniu 19 grudnia 2011 r. przeprowadził spotkanie z najemcami lokali komunalnych w sprawie poruszanej w skardze. W spotkaniu wzięło udział 2 spośród 9 najemców lokali komunalnych w budynku przy al. Jana Pawła II 39, którzy zaakceptowali i podtrzymali wyrażony w uchwale wspólnoty z 12 grudnia 2002 r. sposób zagospodarowania nieruchomości wspólnej.

4.8. W związku z istotną zmianą stosunków własnościowych, która nastąpiła po dacie podjęcia Uchwały Nr 1/2002 z 12 grudnia 2002 r. w sprawie umownego podziału gruntu, polegającej na zwiększeniu się liczby współwłaścicieli z 2 do 4, Dyrektor MZBK (a w szczególności odpowiednio umocowany przedstawiciel Gminy Kędzierzyn-Koźle – Pan Dariusz Drochliński pracownik MZBK) podczas zebrania właścicieli lokali mieszkalnych w budynku przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu w dniu 30 marca 2012 r. poddał rozważeniu zagadnienie sposobu zagospodarowania nieruchomości wspólnej. Wzięcie udziału w zebraniu oprócz właścicieli lokali umożliwiono również Skarżącemu, który z tej możliwości nie skorzystał. Rozstrzygnięcie w przedstawionej tematyce przesunięto natomiast na drugą połowę kwietnia 2012 r. W dniu 26 kwietnia 2013 r. w siedzibie CZN przeprowadzono spotkanie pomiędzy Dyrektorem MZBK, a CZN, celem omówienia sposobu zagospodarowania nieruchomości wspólnej. W wyniku przeprowadzonej dyskusji stanowisko w sprawie pozostawiono bez zmian.

4.9. Na pismo z dnia 17 września 2012 r. Skarżącego kierowane do Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu, w sprawie prowadzonych działań dot. zagospodarowania nieruchomości wspólnej, udzielono wyjaśnień pismem nr DO.1510.509.2012 z dnia 15 października 2012r., informując Skarżącego o braku zapisów w umowie najmu w zakresie zapewnienia dostępu do okien od strony zewnętrznej wzdłuż ścian budynku.

4.10. Na pismo Skarżącego z dnia 19 grudnia 2012 r. kierowane do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, a przekazane wg właściwości do Dyrektora MZBK, zawierające prośbę o interwencję w zakresie *zniesienia utrudnień w swobodnym dostępie do okien oraz terenu zielonego z tyłu budynku przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu*, udzielono wyjaśnień pismem o sygn. Or.1510.2.25.2012 z dnia 17 stycznia 2013 r., wraz ze stanowiącym doń załącznikiem w postaci pisma o sygn. DO.1510.3.2012 z dnia 7 stycznia 2013 r. W piśmie o sygn. DO.1510.3.2012 z dnia 7 stycznia 2013 r. Dyrektor MZBK przedstawił Skarżącemu propozycję ułatwienia swobodnego dostępu od południowej strony nieruchomości do okna zajmowanego przez Skarżącego lokalu. Warunki techniczne budynku przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu, umożliwiają każdemu najemcy lub właścicielowi lokalu w przedmiotowym budynku wykonanie zmian w układzie funkcjonalnym posiadanego lokalu w postaci wymiany okna na drzwi od strony al. Jana Pawła II, z uwzględnieniem stosownych przepisów prawa budowlanego. Dotychczas czynności takie przeprowadzili zarówno właściciele jak i niektórzy najemcy lokali mieszkalnych. W oparciu o deklarację Dyrektora MZBK w przypadku Skarżącego przedsięwzięcie wymiany okna na drzwi, pozwalające na bezpośredni dostęp zarówno do okna od strony niezabudowanej części nieruchomości, jak i do położonego na niej terenu zielonego, można dokonać w oparciu o odrębnie zawartą umowę w sprawie partycypacji (udziału) w kosztach przebudowy otworu okiennego połączonego z w/w wymianą.

4.11. Na wniesioną do protokołu nr 0056.100.2013 ze spotkania mieszkańców miasta z Prezydentem Miasta Kędzierzyn-Koźle – Tomaszem Wantułą, w dniu 15 kwietnia 2013 r., prośbę Skarżącego o przeprowadzenie na koszt MZBK, czynności przebudowy otworu okiennego połączonej z wymianą okna na drzwi od strony al. Jana Pawła II w najmowanym przez Skarżącego lokalu oraz w innych najmowanych lokalach przez innych najemców, pozwalającej na bezpośredni dostęp zarówno do okna od strony niezabudowanej części nieruchomości, jak i do położonego na niej terenu zielonego, skierowaną wg właściwości do Dyrektora MZBK, udzielono wyjaśnień Skarżącemu w piśmie o sygn. DO.0056.165.2013 z 10 maja 2013 r., o treści zbieżnej z treścią pisma o sygn. DO.1510.3.2012 z dnia 7 stycznia 2013 r.

4.12. Na wniesioną do protokołu nr 0056.259.2013 ze spotkania mieszkańców miasta z Prezydentem Miasta Kędzierzyn-Koźle – Tomaszem Wantułą, w dniu 29 lipca 2013 r., prośbę Skarżącego o przeprowadzenie przez Dyrektora MZBK spotkania z najemcami lokali komunalnych w budynku przy al. Jana Pawła II 39 w Kędzierzynie-Koźlu, celem omówienia bieżących problemów w/w najemców lokali, skierowaną wg właściwości do Dyrektora MZBK, udzielono wyjaśnień Skarżącemu w piśmie o sygn. DO.1510.265.2013 z 9 sierpnia 2013 r. Z wyjaśnień zawartych w w/w piśmie wynika, iż:

a) w dniach 30-31 lipca 2013 r. pracownik MZBK przeprowadził w formie ankiety indywidualnie z każdym z zainteresowanych najemców (bez udziału Skarżącego) ustalenia w zakresie m. in. utrudnionego dostępu do okien nieruchomości; tylko jeden z najemców oprócz Skarżącego potwierdził fakt takiego utrudnienia,

b) w dniu 8 sierpnia 2013 r. przeprowadzono spotkanie z najemcami, w którym, pomimo powiadomienia wszystkich najemców, wzięło udział 4 najemców, w tym Skarżący, podczas którego ponownie przedyskutowano problem utrudnionego dostępu do okien nieruchomości.

W ocenie Dyrektora MZBK przedstawionej w piśmie o sygn. DO.1510.265.2013 z 9 sierpnia 2013 r. większość najemców potwierdza fakt posiadania dostępu do okien i terenu zielonego.

W świetle powyższego stanu prawnego i faktycznego nie znajduje się podstaw do potwierdzenia zarzutów postawionych w skardze i uznania przedmiotowej skargi na Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu za zasadną.

*\*) – dane osoby skarżącej znajdują się w aktach postępowania*