

Uchwała Nr XI/74/15
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 29 kwietnia 2015 r.

w sprawie zgłoszonej w dniu 24 marca 2015 r., za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, skargi na brak działań Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w przedmiocie „uporządkowania terenu wokół garaży - w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Powstańców”

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.¹⁾) oraz art. 240 i art. 227 w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267, z późn. zm.²⁾), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle stwierdza, iż nie jest organem właściwym do rozpatrzenia wniesionej skargi.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle zobowiązując go 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.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 183 oraz z 2015 r. poz. 211..

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zgłoszonej w dniu 24 marca 2015 r., za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, skargi na brak działań Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w przedmiocie „uporządkowania terenu wokół garaży - w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Powstańców”^{*)}

I. Stan prawny.

1. Postępowanie w zakresie skarg i wniosków składanych do właściwych organów regulują przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267), zwanej dalej Kpa.

Zgodnie z art. 222 Kpa, o tym, czy pismo jest skargą albo wnioskiem, decyduje treść pisma, a nie jego forma zewnętrzna.

W myśl art. 240 Kpa, gdy skarga dotyczy sprawy, która nie podlega rozpatrzeniu według przepisów kodeksu (art. 3 § 1 i 2) albo nie należy do właściwości organów administracji publicznej, przepisy art. 233-239 stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że w miejsce pozostałych przepisów kodeksu stosuje się przepisy postępowania właściwego dla danej sprawy.

2. Obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), zwana dalej U.s.g., nie nakłada na gminy, w tym Gminę Kędzierzyn-Koźle, obowiązku budowy garaży.

W myśl art. 30 ust.2 pkt 3 U.s.g., do zadań Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle należy m.in. gospodarowanie mieniem komunalnym.

Według art. 47 ust. 1 U.s.g., kierownicy jednostek organizacyjnych gminy nieposiadających osobowości prawnej działają jednoosobowo na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.

3. 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., określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 U.w.l., samodzielny lokal o innym przeznaczeniu (np. garaż), zwany dalej "lokałem", może stanowić odrębną nieruchomość.

Według art. 3 ust. 1 U.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.

W oparciu o art. 3 ust. 2 U.w.l., nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W świetle art. 6 U.w.l., ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

W oparciu o art. 20 ust. 1 U.w.l., jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, **właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu**. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

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.

Na podstawie 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.

W świetle art. 22. ust. 3 U.w.l., czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są m. in.: przyjęcie rocznego planu gospodarczego (obejmującego np. budowę wewnętrznej drogi, uzbrojenia,

zieleni, elewacji, oświetlenia) oraz zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej.

4. Zgodnie z art. 24 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.), zwanej dalej U.g.n., **do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.**

W myśl art. 25 ust. 1 U.g.n., gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle.

5. Zgodnie z art. 1 ustawy dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121), zwanego dalej K.c., kodeks niniejszy reguluje stosunki cywilnoprawne między osobami fizycznymi i osobami prawnymi.

Art. 195-221 K.c. regulują pojęcie współwłasności.

W myśl art. 199 K.c., do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Według art. 203 K.c., każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

6. Zgodnie z art. 2 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101), zwanego dalej Kpc, do rozpoznawania spraw cywilnych powołane są sądy powszechne, o ile sprawy te nie należą do właściwości sądów szczególnych, oraz Sąd Najwyższy.

7. W myśl 24 ust. 1 Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1202), do podstawowych obowiązków pracownika samorządowego **należy dbałość o wykonywanie zadań publicznych oraz o środki publiczne**, z uwzględnieniem interesu publicznego oraz indywidualnych interesów obywateli.

8. 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.

II. Zarzuty Skarżącego.

Skarga zgłoszona w dniu 24 marca 2015 r. przez Skarżącego, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu, zwana dalej skargą, zawiera kierowany pod adresem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle zarzut braku działań w przedmiocie „uporządkowania terenu wokół garaży - w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Powstańców”.

Skarżący w uzasadnieniu skargi przedstawił informację, iż od 1969 r. władze Kędzierzyna-Koźla nie zrealizowały zobowiązania zawartego w opisie technicznym projektu zagospodarowania – zespołu garaży samochodowych osiedlowych – Kędzierzyn ul. Powstańców (przedłużenie), zwanego dalej PT.

W/w zobowiązanie dotyczyło m. in. wykonania uzbrojenia, drogi dojazdowej, zieleni, elewacji garaży oraz oświetlenia.

Do skargi Skarżący załączył kopię PT z 1969 r., odwołania od zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu z 2008 r. oraz prośbę o realizację zobowiązań zawartych w PT z 2013 r.

III. Stan faktyczny.

1. Nieruchomość położona w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Powstańców, w obrębie Kędzierzyn, ozn. nr działek 62/19, 1210/21 oraz 1209/6, o łącznej powierzchni 1,0965 ha, zabudowana jest zespołem garażowym. W przedmiotowym zespole w okresie od 1996 r. do 2015 r. prawo własności 154 spośród

169 garaży nabyły inne podmioty niż Gmina Kędzierzyn-Koźle. Łączny udział tych lokali w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 154/169 cz. Udział Gminy Kędzierzyn-Koźle w częściach wspólnych w/w nieruchomości wynosi 15/169 cz., obejmując udziały odpowiadające 15 garażom stanowiącym własność Gminy Kędzierzyn-Koźle.

Wobec powyższego stanu faktycznego, w oparciu o przepisy U.w.l. oraz K.c. już w 1996 r. powstała z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa przy ul. Powstańców w Kędzierzynie-Koźlu.

2.1. Zgodnie z ustaleniami dokonany w toku rozpatrywania skargi, w oparciu o zebrany materiał dowodowy, stwierdzić należy co następuje.

2.2. PT z 1969 r. przewidywał zobowiązanie się przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kędzierzynie, zwany dalej MZBM, do wykonania m. in. uzbrojenia, drogi dojazdowej, zieleni, elewacji garaży, oświetlenia.

Do obowiązków Skarżącego należało z kolei wybudowanie sposobem gospodarczym garażu w oparciu o umowę z MZBM, przekazaną dokumentację oraz pod nadzorem inspektora MZBM.

2.3. Na podstawie umowy zawartej w dniu 28 sierpnia 1969 r. z MZBM - poprzednikiem prawnym MZBK - Skarżący został dzierżawcą terenu przeznaczonego pod budowę garażem, który to garaż miał wybudować do 10 lat, w myśl udostępnionej Skarżącemu odpłatnie zatwierdzonej dokumentacji technicznej.

2.4. W oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 19 września 1969 r. wydaną przez Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Koźlu, Skarżący wybudował na dzierżawionym gruncie garaż.

2.5. Skarżący w 2001 r. nabył garaż w przedmiotowym zespole, a tym samym stał się członkiem wspólnoty mieszkaniowej zobowiązanym do przestrzegania przepisów U.w.l. oraz K.c.

2.6. Zgodnie z oświadczeniem Dyrektora MZBK wspólnota mieszkaniowa obejmująca zespół garażowy przy ul. Powstańców w Kędzierzynie-Koźlu nie powołała ani zarządu wspólnoty, ani zarządcy wspólnoty. Oznacza to, iż brak jest organu do którego można byłoby skierować skargę do rozpatrzenia wg właściwości.

IV. Podsumowanie.

Zgodnie z art. 6 U.w.l., zarzuty Skarżącego dotyczące braku działań w przedmiocie „uporządkowania terenu wokół garaży - w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Powstańców” adresowane winny być do ogółu właścicieli garaży tworzących wspólnotę mieszkaniową.

W myśl art. 2 § 1 Kpc, art. 1 K.c. oraz art. 20 ust. 1 i art. 21. ust. 1 U.w.l. w związku z art. 240 Kpa, do rozstrzygnięcia w zakresie objętym zarzutem braku zagospodarowania obszaru stanowiącego część wspólną nieruchomości właściwy jest sąd powszechny.

W związku z powyższym Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie jest organem właściwym do rozstrzygnięcia skargi.

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