

UCHWAŁA NR ORN.0007.28.2018

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2017 r. poz. 1875¹⁾) art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257²⁾), Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

§ 1. Uznaje się za **bezzasadną** skargę złożoną przez Pana K. G. na działalność Burmistrza Olecka, z przyczyn określonych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Olecku do zawiadomienia Skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada

¹⁾ Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone Dz. U. z 2017 r., poz. 223, z 2018 r., poz. 130

²⁾ Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 149

Załącznik do uchwały Nr ORN.0007.28.2018
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 27 kwietnia 2018 r.

Uzasadnienie

W dniu 21 marca 2018 roku za pośrednictwem poczty elektronicznej do Departamentu Spraw Obywatelskich Kancelarii Prezesa Rady Ministrów oraz do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wpłynęły dwie skargi na działania Burmistrza Olecka w zakresie załatwiania spraw związanych z gospodarowaniem mieniem komunalnym oraz zarządzania spółką miejską TBS w Olecku.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski pismem nr IGR-VIII.1411.2.2018.LK z dnia 29 marca 2018 r. przekazał Radzie Miejskiej w Olecku obie skargi jako organowi właściwemu do rozpoznania sprawy. W pierwszej skardze Skarżący zwrócił się z zapytaniem:

„Kiedy w końcu zakończą się dramaty mieszkańców olecka samorząd nie uznaje ustawy o własnościach lokali art I i 2 tej ustawy spółka miejska TBS bezkarnie zaświadcza nieprawdę do sądu prokuratury i policji przywrócić posiadanie i wiarę w Państwo”

Natomiast w drugiej skardze wnosi o przeprowadzenie kontroli: *„Zgodnie z artykułem.171 ust.1 Konstytucji Na działalności pana Burmistrza oraz Samorząd w Olecku oraz. Prośba do państwa. O Kontrolę czy Oleckie wspólnoty mieszkaniowe .Zostały zarejestrowane na współwłasność.??? Zgodnie z obowiązującym. Prawem Polskim przepisy kodeksu cywilnego art.198 właściciele zostali pozbawieni podstawowych praw i konstytucji”*

Z treści skarg nie wynika na czym polega konkretnie skarżone działanie Burmistrza czy spółki TBS, natomiast zawarte w nich stwierdzenia są niejasne i niezrozumiałe.

W świetle braku należytego określenia przedmiotu skargi, Przewodniczący Rady Miejskiej w Olecku wezwał skarżącego o wyjaśnienie czego skarga dotyczy – pismo ORN.1510.4.2018 z dnia 9 kwietnia 2018 r. Skarżący odpowiadając w piśmie złożonym w dniu 12 kwietnia 2018 r. nadal nie wyjaśnia, o jakie działania chodzi, natomiast wskazuje, że:

„skarga dotyczy kradzieży części nieruchomości (kamienicy) oraz niedotrzymania warunków umowy sprzedaży, nie uznawanie ustawy o własności lokali art. 1 i 2 przez olecki TBS i Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Słowiańskiej 3.”

Uzasadniając **bezzasadność** skargi wyjaśnia się co następuje:

Wszczęcie procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego nastąpiło na wniosek ówczesnych najemców złożony w 2008 roku. Umową sprzedaży - akt notarialny Rep. A Nr 366/2009 z dnia 26 stycznia 2009 r. dokonano sprzedaży lokalu na rzecz najemców. Sprzedaż nastąpiła zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.). W wyniku notarialnej umowy sprzedaży wyodrębniono samodzielny lokal mieszkalny wraz pomieszczeniem przynależnym i udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, co zostało ujawnione w księgach wieczystych – lokalowej i budynkowej, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Olecku oraz ewidencji gruntów i budynków prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Olecku.

Skarżący współwłasność przedmiotowego lokalu nabył w wyniku dziedziczenia spadku po zmarłym ojcu i zgodnie z kodeksem cywilnym wszedł w prawa i obowiązki właściciela nieruchomości, w tym uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wskazać w tym miejscu należy, że Skarżący, od chwili gdy wszedł w prawa i obowiązki współwłaściciela lokalu mieszkalnego, nagminnie zwraca się do różnych instytucji o wyjaśnienia spraw związanych z własnością lokalu. Za każdym razem podnosi zarzut nieuznawania przepisów prawa, nie przedstawiając przy tym żadnych faktów poza własną opinią, bez jej uzasadnienia. Powyższe można odnieść również do złożonej obecnie skargi, która w istocie sprowadza się do ponownego zarzucania Burmistrzowi, TBS Spółce z o. o. w Olecku oraz wspólnocie mieszkaniowej naruszanie prawa, bez wskazania konkretnych naruszeń lub dowodów na ich potwierdzenie. Mimo udzielanych odpowiedzi, Skarżący nie przyjmuje do wiadomości obowiązków właściciela lokalu, w szczególności obowiązku uczestniczenia w ponoszeniu opłat na jego utrzymanie, wynikającego z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali: *„Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra”.*

Odnosząc się do kwestii dotyczącej zarządzania nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z o. o. w Olecku należy zaznaczyć, że w sprawie ewentualnych nieprawidłowości w rozliczaniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości Skarżący wystąpił z powództwem do Sądu Rejonowego w Olecku. Wyrokiem Sygn. akt: I.C.293/15 z dnia 19 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Olecku oddalił powództwo, następnie po apelacji powoda Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem Sygn. akt I.Ca 58/16 z dnia 25 marca 2016 r. oddalił apelację.

Skoro w postępowaniu sądowym stawiany zarzut nieprawidłowego rozliczania Wspólnoty został odrzucony, skarga dotycząca tej kwestii nie znajduje uzasadnienia.

Na uwagę zasługuje również fakt, że w związku z nieregulowaniem w pełnej wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną Sąd Rejonowy w Olecku, wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2016r. , Sygn. akt IC 186/16 nakazał Skarżącemu zapłatę należności wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Słowińskiej 3. W tej sprawie również sąd nie miał wątpliwości, że sposób rozliczenia jest prawidłowy.

Reasumując, status prawny własności nieruchomości Skarżącego jest ujawniony w księdze wieczystej oraz ewidencji nieruchomości prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Olecku. Załączone do pisma Skarżącego z dnia 12 kwietnia 2018 r. kopie dokumentów potwierdzają zgodność procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego z obowiązującymi przepisami prawa tj. ustawą o gospodarce nieruchomościami i ustawą o własności lokali. I tak, kopia fragmentu aktu notarialnego – umowy sprzedaży i zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego to dokumenty, z których wynika, że przedmiotem notarialnej umowy sprzedaży był lokal mieszkalny o powierzchni 53,96 m². Kopie wypisów z rejestru gruntów i budynków – zbiory danych EGiB z dnia 9 czerwca 2016 r. potwierdzają, że współwłaścicielami lokalu mieszkalnego oraz współwłaścicielami udziału w gruncie jest Skarżący wraz z matką po ½ części. Załączona kserokopia rozliczenia powierzchni lokali mieszkalnych w budynku, sporządzona wg stanu na dzień 14 marca 2008 r. oraz kopia umowy o zarządzanie nieruchomością zawarta między TBS Spółka z o.o. w Olecku a Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej potwierdzają zgodność działania wspólnoty z ustawą o własności lokali.

O sposobie rozliczania wszelkich opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości decyduje wspólnota mieszkaniowa, której nadrzędnym celem jest utrzymywanie części wspólnych nieruchomości oraz dokonywanie rozliczeń. W myśl art. 6 ww. ustawy o własności lokali, wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości.

Zarówno w skardze jak i w złożonym wyjaśnieniu brak jest wskazania konkretnych działań Burmistrza Olecka, które mają podlegać ocenie w ramach złożonej skargi.

Aczkolwiek, warto podnieść, że w wyniku jednej ze skarg Skarżącego, na wniosek Burmistrza została przeprowadzona kontrola w zakresie rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Kontrolę dokonał uprawniony zarządca - Zespół Zarządców Nieruchomości Spółka z o.o. O/Giżycko, protokół z dnia 27 kwietnia 2015 r. Analizie poddano dokumenty w biurze zarządcy wspólnoty - TBS Sp. z o.o. w Olecku za ostatnie trzy lata. Kontrola nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu wspólnotą.

W dniu 24 kwietnia 2018 r. do tutejszego Urzędu wpłynęło pismo z Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie przekazujące korespondencję elektroniczną - e-mail od Skarżącego. W swoim wystąpieniu do projektu uchwały (domniemanie), Skarżący podnosi, że w 2009 r., kiedy jeszcze oboje rodzice byli właścicielami, zostały im zmienione udziały i zostali wywłaszczeni. Z dokumentacji jaka jest w posiadaniu tutaj Urzędu wynika, że nic takiego nie miało miejsca, a udziały w nieruchomości wspólnej związane z lokalem Skarżącego są dziś takie same jak w momencie kupna lokalu. Kolejny zarzut związany jest ze zbiegiem tych samych nazwisk w poszczególnych postępowaniach (Olszewski - Burmistrz Olecka, prokurent TBS, wiceprezes Sądu Okręgowego w Suwałkach oraz Kowalczyk - pracownik TBS, Sędzia Sądu Rejonowego w Olecku i pracownik Urzędu Miejskiego w Olecku). W tym przypadku stwierdzić należy, że zbieżność nazwisk nie ma nic wspólnego z prawami i obowiązkami właściciela we wspólnocie i prawidłowością rozliczenia udziałów w budynku, co potwierdziły poza Sądami także Starostwo Powiatowe w Olecku wystawiając zaświadczenie o samodzielności lokalu, rzeczoznawca majątkowy wyceniając lokal i jego udziały w budynku oraz notariusz sporządzając akt notarialny kupna-sprzedaży lokalu.

Mając na uwadze powyższe, nie stwierdzono nieprawidłowości w działaniach Burmistrza, a Burmistrz prawidłowo zarządza spółką wykorzystując swą funkcję kontrolną, dlatego Rada Miejska w Olecku uznała skargę za bezzasadną.

Skarżącego poucza się o treści przepisu art. 239 § 1 KPA, zgodnie z którym w przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.