

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Zawichostu

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1372) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 735) po zapoznaniu się z wynikami badania skargi przeprowadzonego przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Zawichost

Rada Miejska Zawichost

uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uznaje się za bezzasadną skargę złożoną przez Panią (dane osobowe prawnie chronione) na bezczynność Burmistrza Zawichostu z powodów wskazanych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.
2. Poucza się o treści art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego, który stanowi, iż 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.
3. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej Zawichost do zawiadomienia Skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca
Rady Miejskiej**

mg. Wioletta Rebiś

RADA MIEJSKA ZAWICHOST

Uzasadnienie

W dniu 10 sierpnia 2021 r. do Urzędu Miasta i Gminy Zawichost wpłynęła skarga na bezczynność Burmistrza Zawichostu wobec niepodjęcia działań zmierzających do zawarcia umowy cywilnoprawnej na przyłączenie do sieci wodno – kanalizacyjnej lokalu przy ul. Żeromskiego 8 w Zawichoście.

W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Zawichost, zwana dalej Komisją, na posiedzeniu w dniu 30 sierpnia 2021 r. zapoznała się ze złożoną skargą oraz wyjaśnieniami Burmistrza Zawichostu.

Komisja po dokonaniu analizy wniesionej skargi i udzielonych wyjaśnień ustaliła, że Gmina Zawichost wynajmuje lokal mieszkalny położony w budynku przy ul. Żeromskiego 8, składający się z 1 pokoju oraz kuchni, wyposażony w elektryczność i punkt poboru wody, z używalnością komórki na podstawie umowy najmu z dnia 9 marca 2001 r. § 4 umowy najmu stanowi, że bez zgody wynajmującego nie wolno najemcy czynić zmian naruszających substancję lokalu.

Gmina Zawichost podnajmuje przedmiotowy lokal Skarżącej. W dniu 2 października 2014 r. została zawarta ze Skarżącą umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Żeromskiego 8 na czas nieokreślony. Wprawdzie tytuł umowy został określony jako umowa najmu lokalu socjalnego, nie mniej zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie Gminy sąd nigdy w wyroku nie orzekł wobec Skarżącej uprawnienia do lokalu socjalnego. Przedmiotowy lokal został wynajęty na zasadach określonych w § 3 uchwały Nr XXIV/135/2002 Rady Miejskiej w Zawichoście z dnia 6 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Na podstawie umowy najmu lokalu, Skarżąca została zobowiązana do uiszczania czynszu w wysokości 60 zł miesięcznie.

Komisja ustaliła również, że w budynku mieszkalnym przy ul. Żeromskiego wyodrębnione są 3 lokale mieszkalne, w tym lokal wynajmowany przez Gminę i podnajmowany Skarżącej. Do budynku wykonane zostało przyłącze wodno-kanalizacyjne. W związku z odcięciem przez jednego z właścicieli lokalu dostępu do sieci kanalizacyjnej i interwencjami Skarżącej, Gmina Zawichost zwracała się do właścicielki lokalu zajmowanego przez Skarżącą o podjęcie stosownych kroków mających na celu zapewnienie dostępu do sieci kanalizacyjnej. Pismem z dnia 1 sierpnia 2016 r. Gmina Zawichost zwróciła się do właścicielki lokalu przy ul. Żeromskiego 8 z zapytaniem, czy zgodnie z pisemną zapowiedzią uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości na wykonanie przyłącza,

RADA MIEJSKA ZAWICHOST

a w przypadku jej braku, czy sprawa została skierowana na drogę postępowania sądowego. Pismem z dnia 3 marca 2017 r. właścicielka lokalu poinformowała Gminę, że nie uzyskała zgody współwłaścicieli na doprowadzenie kanalizacji do lokalu, jak również o tym, że nie zamierza wystąpić na drogę postępowania sądowego.

Pismem z dnia 16 maja 2017 r. Skarżąca została poinformowana, że lokal który podnajmuje od Gminy stanowi odrębną własność Pani (dane osobowe prawnie chronione), która jest również współwłaścicielką nieruchomości gruntowej oznaczonej nr ewid. 245, położonej w Zawichoście. Wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do lokalu Pani (dane osobowe prawnie chronione) możliwe jest po wyrażeniu zgody przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej nr ewid. 245. Współwłaściciele poza jedną osobą nie wyrazili zgody, a właścicielka lokalu nie zamierza wystąpić na drogę sądową. Pismem z dnia 16 maja 2017 r. Skarżąca została poinformowana, że Gmina jako najemca lokalu nie ma możliwości budowy przyłącza, a rozwiązaniem problemu byłoby rozważenie możliwości rozwiązania umowy najmu i wynajęcie innego lokalu.

Burmistrz Zawichostu w trakcie spotkania ze Skarżącą w 2020 r. zaproponowała, że Gmina zwróci się do właścicielki lokalu zajmowanego obecnie przez Skarżącą o zapewnienie dostępu do sieci kanalizacyjnej, pod rygorem rozwiązania umowy, na co Skarżąca nie zgodziła się z obawy, że utraci prawo do lokalu.

Gmina nie posiada prawa do dysponowania nieruchomością stanowiącą współwłasność na cele budowlane, a w świetle łączącej ją z najemcą umowy, Gmina nie może czynić jakichkolwiek zmian naruszających substancję budynku.

Kwestia uzyskania zgody współwłaścicieli na wykonanie przyłączy mediów na działce jest sprawą związaną z zarządem wspólną nieruchomością a współwłaściciele nie są w stanie dojść do porozumienia w sprawie wspólnej rzeczy.

Jak wskazuje art. 199 kc, „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”.

Natomiast zgodnie z art. 201 K.c. „do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności”.

Żaden przepis prawa nie wskazuje, jakie czynności są czynnościami zwykłego zarządu, a jakie tymi, które przekraczają zarząd rzeczą wspólną. W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie

**RADA MIEJSKA
ZAWICHOST**

niepogorszonem.


Wykonanie przyłączy do sieci nie może być uznane za czynność zwykłego zarządu rzeczą wspólną w sytuacji braku zgody współwłaścicieli.

Gmina Zawichost bez zgody współwłaścicieli nie może ingerować w substancję budynku.

Komisja ustaliła również, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach postanowieniem sygn. SKO.IN-90/5243/143/2020 z dnia 4 listopada 2020 r. uznało ponaglenie Skarżącej, na bezczynność Burmistrza Zawichostu w sprawie dotyczącej podjęcia przez Gminę Zawichost czynności w przedmiocie przyłączenia lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. Żeromskiego 8 do sieci kanalizacyjnej za nieuzasadnione. W uzasadnieniu postanowienia Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach stwierdziło, że brak jest podstaw aby w trybie administracyjnym zobowiązać Gminę Zawichost do przyłączenia lokalu do sieci.

Komisja po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego nie dopatrzyła się nieprawidłowości w działaniach Burmistrza Zawichostu i wnosi o podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

Biorąc pod uwagę opinię Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miejska Zawichost uznaje skargę za bezzasadną.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

mgr Edyta Rebiś