

Procedura
1. Główny Or.
2. Wydz. G.M.
3. Wydz. G.E.
4. B.M.
5. S.M.
[Signature]

UCHWAŁA NR XLII/ 339 /01

**Rady Miejskiej w Bolesławcu
z dnia 9 października 2001r.**

**w sprawie skargi Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alci 1000-lecia 4 z dnia
30 lipca 2001r
na Zarząd Miasta.**

Na podstawie art.229 pkt.3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r – Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U.2000r Nr 98, poz. 1071) Rada Miejska w Bolesławcu uchwala, co następuje :

§ 1

Po rozpatrzeniu skargi Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alci 1000-lecia 4 z dnia 30 lipca 2001r. na Zarząd Miasta, w sprawie odmowy wydania w całości nabywcom lokali mieszkalnych przedmiot ich zakupu oraz po zapoznaniu się ze stanowiskiem Zarządu Miasta w tej sprawie –
uznaje się
skargę Wspólnoty Mieszkaniowej przy Alci 1000-lecia 4 z dnia 30 lipca 2001r na Zarząd Miasta Bolesławca za nieuzasadnioną.

§ 2

Uzasadnienie do niniejszej uchwały zawarte jest w załączniku, stanowiącym integralną część uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BG/KJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

[Signature]
Włodzisław Sas

RADCA PRAWNY

[Signature]
mgr Tadeusz Grzesik

256

Załącznik do uchwały Nr XLII/339/01
Rady Miejskiej w Bolesławcu
z dnia 9 października 2001r.

Uzasadnienie

**do uchwały Nr XLII/339/01 Rady Miejskiej w Bolesławcu z dnia ...paź-
dziernika 2001 roku w sprawie skargi Wspólnoty Mieszkaniowej przy
Alei Tysiąclecia 4 z dnia 30 lipca 2001 roku na Zarząd Miasta.**

W dniu 30 lipca 2001 roku wpłynęła do Rady Miejskiej w Bolesławcu skarga Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Tysiąclecia 4 w Bolesławcu "...na postępowanie Zarządu Miasta Bolesławiec oraz podległego Zarządowi Miasta Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Za Wspólnotę Mieszkaniową wystąpił Pan Antoni Kret. Odpisy skargi zostały skierowane do Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej oraz Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Wspólnota Mieszkaniowa podniosła w swej skardze, że:

1. "...Zarząd Miasta zawłaszczył sobie prawo do części wspólnej nieruchomości, czerpie z tego nienależne mu zyski, pozbawiając prywatnych właścicieli lokali mieszkalnych należnego im z mocy ...ustawy o własności lokali...tzw. "pożytku".

2. "...Zarząd Miasta, pomimo przegranego przed niezawisłym sądem procesu, pomimo znajomości wykładni prawa uczynionej w identycznej jak ta sprawa przez Sąd Najwyższy, pomimo złożonej na piśmie deklaracji (pismo GM II 71432/4/2000) o rozwiązaniu problemu piwnic ze środków roku 2001, w dalszym ciągu nie zamierza zwrócić nabywcom lokali piwnic w liczbie 5 sztuk,

3. "...Zarząd Miasta i działający z jego upoważnienia urzędnicy wielokrotnie dopuścili się czynów prawnie zakazanych. Pod tym pojęciem rozumiemy: tworzenie uchwały wspólnoty z podpisami osób nieuprawnionych a następnie posługiwanie się tą "uchwałą" jako ważnym dokumentem / fakt potwierdzony na zebraniu Wspólnoty oświadczeniami osób których podpisy rzekomo znajdowały się pod uchwałą/, wprowadzanie do dokumentów notarialnych zapisów sprzecznych z ustawą, próba zastosowania wobec wspólnoty SZANTAŻU w celu wyegzekwowania niekorzystnych dla Wspólnoty zobowiązań,

4. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zarządzając nieruchomością, za który to zarząd pobiera od właścicieli opłaty, działa na ich szkodę. Dowodem niech będą: występowanie w roli przeciwnika Wspólnoty, w procesie pomiędzy Wspólnotą a Zarządem Miasta, nie-realizowanie uchwał wspólnoty, pomimo ustawowego obowiązku ich realizowania, wielokrotne interpelacje radnych dokumentujące złą gospodarkę w naszej nieruchomości, narażanie lokatorów na trudy egzystencji oraz wymierne straty materialne."

W konkluzji swego pisma skargowego Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Tysiąclecia 4 stawia zarzut, że "...w gospodarce lokalami miasta Bolesławiec - w naszym odbiorze - obowiązującym prawem jest b e z p r a w i e . Rodzi to podejrzenie korupcji..."

Określony powyżej przedmiot skargi i stawiane w piśmie skarżącej Wspólnoty zarzuty naruszania a nawet łamania prawa oraz podejrzenia korupcji zobowiązuje Zarząd Miasta do szczegółowych wyjaśnień w oparciu o istniejące w sprawie dokumenty i obowiązujące przepisy prawne.

Wyjaśnienia

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Tysiąclecia 4 w Bolesławcu to właściciele lokali mieszkalnych wykupionych od Gminy Miejskiej Bolesławiec. Wspólnota mieszkańców to instytucja prawna powstała z mocy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr. 80, poz. 903) (art. 6 ustawy). Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, także może pozywać i być pozywana przed sądem.

Występująca ze skargą Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Tysiąclecia 4 to 11 właścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynku wielomieszkaniowym składającym się z 15 lokali mieszkalnych, z czego 4 lokale pozostają nadal własnością Gminy Miejskiej.

Zgodnie z treścią art. 46 kodeksu cywilnego powyższe lokale mieszkalne tworzą nieruchomość zabudowaną oznaczoną jako działka Nr 20, o powierzchni 135 m², dla której Sąd Rejonowy - V Wydział Ksiąg Wieczystych w Bolesławcu prowadzi księgę wieczystą nr 10905. Na cały budynek składają się trzy nieruchomości, podzielone według klatek schodowych i oznaczone ewidencyjnie jako :

- nr 4 na działce nr 20,
- nr 6 na działce nr 21,
- nr 8 na działce nr 22.

Lokale mieszkalne zostały zakupione od Gminy Miejskiej na własność na podstawie aktów notarialnych. Każdy właściciel posiada swój udział w częściach wspólnych nieruchomości i w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem.

Umowy kupna lokali zawierane były w poszczególnych latach i tak:

- 1/ lokal mieszkalny nr 2 nabyty aktem notarialnym zawartym w dniu 1 lipca 1999 r - udział 6/100,
- 2/ lokal mieszkalny nr 3 nabyty aktem notarialnym zawartym w dniu 28 lipca 1999 r - udział 4/100,
- 3/ lokal mieszkalny nr 4 nabyty aktem notarialnym zawartym w dniu 4 marca 1994 r. - udział 10/100,
- 4/ lokal mieszkalny nr 6 nabyty aktem notarialnym zawartym w dniu 27 marca 1995 r. - udział 4/100,
- 5/ lokal mieszkalny nr 7 nabyty aktem notarialnym zawartym w dniu 21 kwietnia 1995 r. - udział 10/100,
- 6/ lokal mieszkalny nr 8 nabyty aktem notarialnym zawartym w dniu 17 czerwca 1996 r. - udział 6/100,
- 7/ lokal mieszkalny nr 9 nabyty aktem notarialnym zawartym w dniu 20 maja 1998 r. - udział 4/100,
- 8/ lokal mieszkalny nr 11 nabyty aktem notarialnym w dniu 29 sierpnia 1977 (od ówczesnego właściciela tj. Skarbu Państwa) - udział 6/100,
- 9/ lokal mieszkalny nr 12 nabyty aktem notarialnym w dniu 10 października 1978 (od ówczesnego właściciela tj. Skarbu Państwa) - udział 4/100,
- 10/ lokal mieszkalny nr 13 nabyty aktem notarialnym w dniu 7 maja 1996 r. - udział 10/100,
- 11/ lokal mieszkalny nr 14 nabyty aktem notarialnym w dniu 28 lutego 2000 r. - udział 6/100.

Niektóre z powyższych lokali zostały w późniejszym czasie zbywane we wtórnym obrocie i posiadają jako przedmiot odrębnych własności założone księgi wieczyste.

Po sprawdzeniu treści aktów notarialnych zawartych i podpisanych przez nabywców powyższych lokali mieszkalnych, a będących w formie odpisów w Urzędzie Miejskim w Bolesławcu, należy stwierdzić, że żaden z właścicieli lokali mieszkalnych nabytych powyższymi aktami notarialnymi nie nabył na własność piwnic.

Należy dodać, iż część właścicieli i lokatorów lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako nr 4 korzysta z piwnic znajdujących się pod tą nieruchomością, natomiast najemca lokalu mieszkalnego nr 15 oraz właściciele lokali mieszkalnych nr 3,9,11 i 14 korzystają z piwnic znajdujących się w nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako nr 8 (w tym samym budynku.) Dojście do tych piwnic jest z zewnątrz budynku, co stwarza dla ich użytkowników niedogodności w przypadku złych warunków atmosferycznych.

Pod nieruchomością oznaczoną ewidencyjnie jako nr 4 znajduje się pomieszczenie użytkowe wykazane przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jako lokal użytkowy zajmowany aktualnie na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy MZGM a najemcą jako magiel, obsługujący okolicznych mieszkańców. Pomieszczenie magla stanowi prawnie własność Gminy Miejskiej Bolesławiec i aczkolwiek jest położone pod nieruchomością oznaczoną ewidencyjnie jako nr 4, to jednak prawnie należy do nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako nr 6. Wydzielenie tego pomieszczenia z nieruchomości nr 6 i przyłączenie go do nieruchomości nr 4 może nastąpić poprzez odpowiednie zmiany udziałów właścicieli lokali mieszkalnych w częściach wspólnych budynku (w klatce nr 6) i w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod tą nieruchomością, a następnie dokonanie takich samych czynności prawnych w obrębie nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako nr 4, w których znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność członków Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Tysiąclecia 4. Takie czynności prawne wymagają odpowiednich zmian aktów notarialnych członków obydwu Wspólnot Mieszkaniowych w drodze aneksów do zawartych umów notarialnych. Członkowie skarżący się Wspólnoty Mieszkańców zostali o takiej możliwości prawnej poinformowani.

Zarząd Miasta, działający ustawowo w imieniu Gminy Miejskiej w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym jest świadomy niedogodności spowodowanych brakiem bezpośredniego dostępu części mieszkańców nieruchomości nr 4 do pomieszczeń piwnicznych, stąd więc podjął na wniosek tych mieszkańców poprzez administratora tj. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej działania faktyczne i prawne w celu wydzielenia piwnic z dostępem bezpośrednio z klatki schodowej nieruchomości nr 4, poprzez wydzielenie ich częściowo w pomieszczenia magla(lokalu użytkowego). Ponieważ takie działania przekraczają zakres zwykłego zarządu nieruchomością, stąd więc konieczna była w tej sprawie uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zgoda na taką przebudowę Zarządu Miasta. Taka uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, na co zezwalają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (art.23). Uchwała wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Tysiąclecia 4 została podjęta z dnia 13 października 1999 r. i nosi nr 4/99. Została ona podpisana przez pięciu właścicieli lokali mieszkalnych (nr 2,4,6,7,13) oraz przez Zarząd Miasta. Należy stwierdzić, że uchwała zapadła większością głosów, reprezentujących 79% udziałów i wiązała wszystkich członków wspólnoty(art.23 ust.2). W podjętej uchwale współwłaściele określili, że komórki piwniczne dla lokali mieszkalnych nr 3,9,11,12 i 15 zostaną wydzielone w następujący sposób:

- z komórki technicznej - 2 piwnice,
- z pomieszczenia piwnicznego użytkowanego przez właściciela lokalu nr 2 - 1 piwnica.

Wydzielenie części pomieszczenia magla na pomieszczenia piwnic nastąpiło w ten sposób, że umożliwiło w dalszym ciągu funkcjonowanie magla.

Współwłaściele wyrazili jednocześnie w uchwale zgodę na wykonanie wejścia do pomieszczenia magla(lokalu użytkowego), stanowiącego własność Gminy Miejskiej w Bolesławcu, od strony ulicy Tysiąclecia. Współwłaściele wyrazili równocześnie zgodę, aby komórki piwniczne przynależne istniejące oraz wydzielone mocą uchwały nie zostały doliczone do powierzchni lokali i weszły w skład części wspólnej nieruchomości.

W uchwale ustanono również, że wszystkie koszty związane z wydzieleniem komórek piwnicznych, wykonaniem wejścia do lokalu użytkowego (pomieszczenia magła) oraz zmianami w aktach notarialnych i wpisami do ksiąg wieczystych poniesie Gmina Miejska. Wykonanie uchwały zostało powierzone Zarządowi Miasta.

W dniu 15 listopada 1999 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali mieszkalnych nieruchomości przy ul. Tysiąclecia 4, w czasie którego przedłożono powyższą uchwałę. Po dyskusji właściciele lokali zdecydowali się na poddanie pod głosowanie uchwały nr 5/99 z dnia 15 listopada 1999 r. w sprawie "anulowania" uchwały nr 4/99. Za przyjęciem takiej uchwały głosowało 7 właścicieli posiadających 46% udziałów. W czasie zebrania właściciele opracowali nowe propozycje tj. przydział wszystkim lokatorom piwnic, przy czym wejście do piwnic wydzielonych z części lokalu użytkowego (magła) powinno być usytuowane od klatki schodowej nieruchomości nr 4 oraz uznanie, że lokal użytkowy (pomieszczenie magła) jest częścią wspólną nieruchomości od dnia 1 stycznia 2000 roku.

Z zebrania właścicieli została sporządzony protokół nr 3/99 w którym zapisano, że "właściciele (Panowie Nowak, Kret, Wołoszyn) sugerują, że podpisy (przyjmujące uchwałę) zostały wymuszone, zaś Pan Ciechanowicz oświadcza, że uchwałę w jego imieniu podpisała teściowa, natomiast on sam jest przeciwko jej podjęciu..." W protokole zapisano, że właściciele "wyrażają swój sprzeciw wobec rozwiązania zaproponowanego w wyżej wymienionej uchwale przez Zarząd".

W protokole właściciele "sugerowali, że podpisy zostały wymuszone", natomiast w skardze pojawiło się szeptanie, pisanego dla podkreślenia efektu dużymi literami.

Takie twierdzenie jest wszakże nie czym nie uzasadnione, stanem wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie oświadczenia woli w formie podpisu pod uchwałą, ani pozorem oświadczenia woli, ani wreszcie błędem istotnym co do treści czynności prawnej (treści uchwały).

W dniu 24 marca do Urzędu Miasta wpłynęło pismo podpisane przez jednego z właścicieli lokali mieszkalnych Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Tysiąclecia 4 - Pana Antoniego Kreta. W piśmie poinformowano Zarząd Miasta, że "nie godząc się z decyzją Zarządu miasta wspólnota mieszkaniowa, która nie ma możliwości spotkania się w 100% frekwencji w dniu zwołania zebrania, z uwagi na to, że właściciele mieszkań przebywają poza granicami kraju - postanawia w drodze indywidualnego zbierania podpisów - podjąć uchwałę w sprawie wydzielenia pomieszczeń piwnicznych w nieruchomości przy Al. Tysiąclecia 4."

Do powyższego pisma załączona została uchwała nr 3/2000 z dnia 23 marca 2000r. podjęta przez właścicieli lokali mieszkalnych posiadających 60% udziałów. W § 5 określono, że uchwała poprzednia tj. uchwała nr 4/99 z dnia 13 października 1999 roku traci moc.

W uchwale nr 3/2000 Wspólnota Mieszkaniowa określiła, że komórki piwniczne dla lokali 3,9,11,12 i 15 zostaną wydzielone z komórki technicznej (1 sztuka) i z lokalu użytkowego zajmowanego przez najemcę prowadzącego magiel (4 sztuki). Do uchwały został załączony szkic rzutu wydzielonych piwnic. Uchwałę podpisało 10 właścicieli (wspólnota liczy 11 właścicieli wydzielonych lokali mieszkalnych).

Z załączonego projektu podziału lokalu użytkowego (magła) wynika, że gdyby Gmina Miejska, która według zapisów uchwały winna ponieść wszystkie koszty związane z wydzieleniem komórek, uchwałę zrealizowała, to spowodowałoby to faktycznie likwidację magła, z powodu nadmiernego uszczuplenia jego powierzchni.

Zarząd Miasta po zapoznaniu się z treścią uchwały i załączonym do niej szkicem na swym posiedzeniu w dniu 6 kwietnia 2000 roku, uchwały nie przyjął i postanowił skierować na drogę sądową pozew o jej uchylenie.

Stosowny pozew został złożony w sądzie w dniu 11 maja 2000 roku. Sprawa nosi sygnaturę akt C 101/00, a po przekazaniu jej do Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze według właściwości - sygn. akt IC 1180/00.

W sprawie został wydany przez Sąd Okręgowy wyrok w dniu 28 lutego 2001 roku., w którym Sąd powództwo Gminy Miejskiej o uchylenie uchwały oddalił. Sąd w uzasadnieniu swego stanowiska **unał, że pozew został złożony po terminie.**

Zgodnie z treścią art. 25 ust.2 ustawy o własności lokali powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być wytoczone przeciwko tej wspólnotcie w terminie 6 tygodni "...od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Sąd, inaczej niż powód, przyjął, że takie powiadomienie nastąpiło z dniem wpłynięcia uchwały do sekretariatu Urzędu Miasta a nie z dniem zapoznania się z nią przez Zarząd Miasta w składzie umożliwiającym podjęcie skutecznej czynności prawnej (odmówienia podpisu uchwały.

Od wyroku Gmina Miejska nie składała apelacji dlo sądu wyższej instancji.

Sąd nie rozstrzygnął więc merytorycznie stawianych przez powoda zarzutów i nie uchylił podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały.

W trakcie trwania procesu Zarząd Miasta podejmował próby ugodowego rozstrzygnięcia sporu poprzez propozycje podziału pomieszczenia magla w taki sposób, aby wydzielić z niego maksymalną ilość komórek piwnicznych o odpowiedniej wielkości z wejściem od wewnątrz, z klatki schodowej nieruchomości nr 4 a jednocześnie zachować funkcjonowanie magla obsługującego mieszkańców osiedla.

W dniu 18 sierpnia 2000 roku zostało skierowane na ręce Pana Antoniego Kreta, przewodniczącego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul.Tysiąclecia pismo w którym poinformowano go, że *"...mając na uwadze ugodowe załatwienie sprawy zlokalizowania i udostępnienia piwnic dla 5-ciu lokatorów nieruchomości nr 4 , Zarząd Miasta, pomimo zawisłego sporu sądowego przed Sądem Okręgowym w Jeleniej Górze, podejmie poprzez MZGM próbę znalezienia ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości Nr 4 innego sposobu uregulowania spraw piwnic w sposób zadowalający wszystkie strony. o ile oczywiście będzie to dopuszczalne prawnie, technicznie możliwe i zgodnie zaakceptowane przez zainteresowane strony"*.

W ślad za tym zapewnieniem Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w dniu 6 września 2000 roku zorganizował zebranie wspólnoty mieszkaniowej tej nieruchomości, na którym przedstawiono propozycje podziału lokalu użytkowego i sposób wydzielenia piwnic. Na zebraniu nie podjęto ostatecznych decyzji.

W dniu 18 września z inicjatywy Zarządu Miasta odbyło się w siedzibie Urzędu Miasta spotkanie pełnomocników stron sporu sądowego tj. Gminy Miejskiej i Wspólnoty Mieszkaniowej. Pełnomocnik Gminy Miejskiej mając na względzie ugodowe rozstrzygnięcie sporu, przedstawił następujące propozycje :

1) wydzielenie pomieszczeń piwnicznych z części lokalu użytkowego(magiel) zajmowanego przez najemcę, według schematu "rzut piwnic" sporządzonego przez Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, w taki sposób, aby zabezpieczyć najemcy i właścicielom lokali mieszkalnych w nieruchomości nr 4 dostęp do piwnic od strony korytarza piwnicznego poprzez wybić otworu drzwiowego do wydzielonej części lokalu użytkowego(magiel), z zastrzeżeniem zachowania lokalu użytkowego(magiel) do powierzchni, określonej w załączonym schemacie "rzut piwnic", zabezpieczającej interesy osoby najmującej ten lokal,

2) zwolnienie pomieszczeń piwnicznych przez najemców i właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomości nr 8, po otrzymaniu przez nich piwnic w nieruchomości nr 4.

3) poniesienie przez Gminę Miejską kosztów związanych z wydzieleniem komórek piwnicznych, wykonaniem wejścia do lokalu użytkowego(pomieszczenia magła) oraz ze zmianami w aktach notarialnych wynikającymi ze zmian udziałów we współwłasności nieruchomości i z wpisami w księgach wieczystych.

Powyższe propozycje Gminy Miejskiej jako jednego z członków Wspólnoty Mieszkaniowej zmierzały do zaspokojenia potrzeb najemców i właścicieli lokali mieszkalnych co do posiadania piwnic pod nieruchomością Nr 4 przy ul.Tysiąclecia, z wejściem bezpośrednio z klatki schodowej.

Pełnomocnik Gminy Miejskiej na spotkaniu zaproponował zwołanie zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej, celem podjęcia uchwały w oparciu o powyższe propozycje. Po jej podjęciu i podpisaniu jej przez Zarząd Miasta reprezentujący w sprawach majątkowych Gminę Miejską, pełnomocnik Gminy zobowiązał się wystąpić do Sądu z wnioskiem o cofnięcie pozwu.

Pełnomocnik Wspólnoty reprezentujący właścicieli wstrzymał się z podjęciem decyzji do czasu otrzymania protokołu, z którym zapozna członków Wspólnoty i oświadczy się w piśmie procesowym.

W dniu 20 listopada 2000 r. pełnomocnik Wspólnoty oraz Pan Antoni Kret przedstawili propozycję podziału lokalu użytkowego(pomieszczenia magła). W dniu następnym tj. 21 listopada 2000 r. dokonano wizji lokalnej w pomieszczeniu magła. Według nowej propozycji wydzielenie pomieszczenie magła na komórki piwniczne zapewniło, według oświadczenia najemcy prowadzącego punkt usługowy, dalsze funkcjonowanie magła.

Zarząd Miasta na swym posiedzeniu w dniu 23 listopada przyjął nową propozycję podziału, i postanowił zobowiązać Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej do przedstawienia możliwości technicznych wykonania robót adaptacyjnych w części pomieszczenia magła oraz do przedłożenia wstępnego określenia wysokości nakładów, w celu ujęcia tego zadania w budżecie 2001 roku, do realizacji przez MZGM w ramach środków własnych.

Zarząd jednocześnie wyraził nadzieję, że przychylenie się do propozycji nowego podziału pomieszczenia magła doprowadzi do wygaśnięcia zawisłego przed Sądem sporu i zapewni w sposób satysfakcjonujący, zarówno właścicieli jak i najemców, uzyskanie piwnic pod nieruchomością Nr 4 i wejścia do nich bezpośrednio z klatki schodowej. Pismo w powyższej sprawie z dnia 4 grudnia 2000r. zostało przesłane do Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. O tym właśnie piśmie, jako deklaracji Zarządu o rozwiązaniu problemu piwnic ze środków budżetowych na 2001 rok wspomina Wspólnota Mieszkaniowa w swojej skardze.

Jak wynika z treści wskazanego wyżej pisma jest ono informacją skierowaną do jednostki organizacyjnej podległej Gminie Miejskiej, natomiast nie może być podstawą zgłaszania jakichkolwiek żądań wydatkowania środków budżetowych.

Efektom tych działań było podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul.Tysiąclecia 4 kolejnej uchwały nr 4/2000 z dnia 13 grudnia 2000 roku, podpisanej przez 9-ciu właścicieli lokali mieszkalnych w tej nieruchomości. Podejmujący uchwałę przyjęli propozycję nowego podziału lokalu użytkowego(pomieszczenia magła). Uchwała zawierała niektóre treści przyjęte w zaskarżonej uchwale nr 3/2000 z dnia 21 marca 2000 roku, wskazała niektóre, zdaniem Zarządu Miasta istotne, wyłączyła. Stąd więc, Zarząd Miasta na swym posiedzeniu w dniu 14 grudnia 2000 roku przyjął treść powyższej uchwały do wiadomości, lecz wniósł o jej uzupełnienie o następujące zapisy:

- 1) zapewnienie dostępu do lokalu użytkowego (pomieszczenia magła) od strony ul.Tysiąclecia,
- 2) określenia, że pomieszczenie magła stanowi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec,
- 3) dopisanie na końcu uchwały klauzuli, iż traci moc uchwała Nr 3/2000 z dnia 21 marca 2000 roku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul.Tysiąclecia 4.

dbv

Pismo z dnia 18 grudnia 2000 r informujące o stanowisku Zarządu Miasta zostało skierowane na adres Pana Antoniego Kreta Przewodniczącego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zarząd określając powyższe warunki kierował się następującymi przesłankami:

- 1) zapewnienie w uchwale za zgodą Wspólnoty możliwości wykonania ze środków Gminy Miejskiej wykonania wejścia do pomieszczenia magła od strony ul. Tysiąclecia,
- 2) podkreślenie w uchwale istniejącego stanu prawnego tj. własności lokalu użytkowego (pomieszczenia magła) i skutek tego możliwości wydatkowania ze środków budżetu Gminy Miejskiej znacznej kwoty pieniężnej na cele adaptacji części pomieszczenia na komórki piwniczne dla lokatora i właścicieli lokali mieszkalnych nieruchomości nr 4.

Uznanie, aczkolwiek bezpodstawne, że pomieszczenie magła nie jest własnością Gminy Miejskiej, uniemożliwia wydatkowanie środków budżetowych na wybudowanie komórek piwnicznych dla właścicieli lokali mieszkalnych, ponieważ byłyby to nakłady z budżetu na rzecz cudzą, z naruszeniem dyscypliny finansów publicznych, z konsekwencjami wynikającymi z ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych.

- 3) zapis o klauzurze derogacyjnej jest konieczny z tego względu, aby wskazać który akt prawny wiąże członków Wspólnoty Mieszkańców.

W ślad za powyższym pismem w uzgodnieniu z Przewodniczącym Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Tysiąclecia 4 Panem Antonim Kretem, Zarząd Miasta skierował na jego ręce projekt uchwały z uwzględnieniem powyższych zapisów wraz z obszernym pisemnym uzasadnieniem. W odpowiedzi 9-ciu członków Wspólnoty Mieszkaniowej wyraziło sprzeciw wobec takiego projektu uchwały poprzez złożenie swoich podpisów (na "nie") w Załączniku do projektu uchwały, stanowiącym wykaz właścicieli lokali mieszkalnych w nieruchomości. Odpis wykazu z podpisami został wręczony pełnomocnikowi Gminy Miejskiej w dniu rozprawy w Sądzie Okręgowym w Jeleniej Górze w dniu 23 stycznia 2001 roku. Wobec tego pełnomocnik Gminy Miejskiej nie cofnął pozwu.

W tym stanie prawnym Zarząd Miasta na swym posiedzeniu w dniu 5 lipca 2001 roku zachowując swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie określił, że "...wydzielenie piwnic nastąpi ze środków miasta w przyszłym roku, a także że lokal użytkowy, w którym aktualnie znajduje się magiel - pozostanie w dyspozycji Gminy Miejskiej".

Odmowa Wspólnoty Mieszkaniowej przyjęcia proponowanego przez Zarząd Miasta projektu uchwały doprowadziła również do impasu prawnego, niezamierzonego jak należy sądzić, przez Wspólnotę. Brak kaluzuli derogacyjnej w uchwale nr 4/2000 z dnia 13 grudnia 2000r., nie podpisanej przez Zarząd Miasta, spowodował istnienie w obrocie prawnym dwóch niezależnych uchwał tj. uchwały wyżej wskazanej oraz uchwały nr 3/2000 Wspólnoty z dnia 21 marca 2000 r.. Obie uchwały odmiennie regulują kwestię wydzielenia komórek piwnicznych z pomieszczenia magła. Taki stan prawny uniemożliwia realizację krtórejkolwiek z uchwał.

Dodatkowego wyjaśnienia wymaga również powołanie się przez Wspólnotę w swej skardze na rozstrzygnięcie przez Sąd Najwyższy, w identycznej, jak to określili, sprawie.

Idzie tu zapewne o treść postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r. (I CKN 903/97), w której Sąd zawiera swoje stanowisko w analogicznej a nie identycznej sprawie. Pełnomocnik Wspólnoty załączył do akt sprawy w odpowiedzi na pozew z dnia 29 maja 2000 r. odpis artykułu zamieszczonego w czasopiśmie "Wspólnota Mieszkaniowa" zawierającego powyższe postanowienie Sądu. Należy wskazać, że zamieszczone w tym czasopiśmie postanowienie jest treściowo niezgodne z oficjalną jego publikacją w "Orzecznictwie Sądu Najwyższego-Izba Cywilna" (tzw. zielone zeszyty), przez roz-

przez redakcję jego sentencji o poglądy tego Sądu zawarte wyłącznie w uzasadnieniu do wyroku.

Treść wyroku posiada następujące brzmienie"

"Współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właścicieli nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale".

Należy poza tym stwierdzić, że powyższy wyrok nie jest definitywnym rozstrzygnięciem sprawy, lecz ma jedynie charakter kasacyjny, tj. uchylający wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, i przekazujący sprawę do ponownego rozpoznania. Treść wyroku zapadłego w wyniku uchylenia wyroku poprzedniego przez Sąd Najwyższy nie jest znana, gdyż nie została nigdzie publikowana. Lecz co najważniejsze w sprawie objętej niniejszą skargą, powołane przez Wspólnotę rozstrzygnięcie dotyczy innego stanu prawnego regulowanego innymi treściami przepisami prawa i wiązał wyłącznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w zawisłym przed nim sporze. **Nie można więc z treści powyższego wyroku wyprowadzać wniosku, że wiąże on wszystkich w podobnych, a nie identycznych sprawach.**

Jak wynika z powyższych wyjaśnień Zarząd Miasta reprezentujący Gminę Miejską podejmował i podejmuje wiele wysiłku, o czym świadczą powoływane w niniejszym wyjaśnieniu pisma i dokumenty, w celu umożliwienia lokatorom i właścicielom nieruchomości nr 4 udogodnionego dostępu do komórki piwnicznych, bezpośrednio z klatki schodowej nieruchomości, powstałych z części lokalu użytkowego(pomieszczenia magła) z użyciem na ten cel środków z budżetu miasta, z zachowaniem funkcjonowania tego lokalu usługowego obsługującego okolicznych mieszkańców, wszakże z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa. Wobec tego jakiegokolwiek czynności prawne i faktyczne w celu realizacji tego zamierzenia Zarząd Miasta uzależnia od podjęcia przez Wspólnotę Mieszkańców Nieruchomości przy ul. Tysiąclecia 4 uchwały z uwzględnieniem w jej treści wskazanych przez Zarząd zapisów.

Wobec powyższego Zarząd Miasta uznaje złożoną skargę za nieuzasadnioną.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Kazimierz Sas