

**UCHWAŁA Nr XXXVIII/251/2005  
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU  
z dnia 22 września 2005 r.**

**w sprawie rozpatrzenia skargi wniesionej przez Jana Borowicza i Ireneusza Jakubowskiego na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Złocieniec.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 78, poz. 682), Rada Miejska w Złocieniu uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Rozpatruje się odmownie skargę wniesioną przez Jana Borowicza i Ireneusza Jakubowskiego na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Złocieniec złożoną w dniu 8 sierpnia 2005 r..

**2.** Uzasadnienie faktyczne i prawne odmownego rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały będący jej integralną częścią.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Złocieniu

/Henryk Uchroński/

### **Uzasadnienie faktyczne i prawne odmownego rozpatrzenia skargi**

W dniu 8 sierpnia 2005 r. do Urzędu Miasta i Gminy w Złocięncu wpłynęło pismo Wspólnoty mieszkaniowej „Arka” budynku przy ul. Mickiewicza 16 w Złocięncu zawierające elementy skargi na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Złocieniec.

Pod pismem zawierającym skargę podpis złożyli dwaj członkowie zarządu wspólnoty spośród trzech członków, tj.: Jan Borowicz oraz Ireneusz Jakubowski. Do pisma nie została załączona uchwała wspólnoty mieszkaniowej w sprawie zarzutów podnoszonych w skardze.

Na wstępie zwrócić uwagę należy, iż zgodnie z art. 21 ust. 1 i 22 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Zarząd podejmuje samodzielnie jedynie czynności zwykłego zarządu; do podjęcia zaś przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

Jak widać zatem z przytoczonych wyżej przepisów, w związku z tym, że wniesienie skargi przez zarząd wspólnoty działający za tę wspólnotę nie należy do zwykłych spraw zarządu wspólnotą, zarządowi w wymienionym wyżej składzie nie przysługuje prawo reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej „Arka” w przedmiotowej sprawie.

Osoby podpisane pod skargą traktować należy zatem jako podmioty wnoszące skargę w interesie publicznym, co zgodne jest z brzmieniem art. 221 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie z tym przepisem, skargi i wnioski można składać w interesie publicznym, własnym lub innej osoby za jej zgodą.

W skarże zarzuca się Burmistrzowi Miasta i Gminy Złocieniec, iż organ ten łamie prawo w sprawach zarządu wspólnotą mieszkaniową „Arka” w Złocięncu wykorzystując w tym celu posiadaną władzę w mieście i gminie i autorytet Urzędu Burmistrza Miasta i Gminy Złocieniec.

Ponadto pismo zawiera oskarżenia kierowane do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółki z o.o. w Złocięncu, do rozpatrzenia których Rada Miejska w Złocięncu nie posiada kompetencji.

Skarżący podnoszą, iż Burmistrz nie chce się pogodzić z faktem ustanowienia przez ww. wspólnotę wybranego przez siebie zarządu w miejsce zarządcy, którym do 2001 r. był Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Złocięncu.

Ponadto, skarga zarzuca:

- 1) cyt.: „nagminne łamanie prawa ustawy o własności lokalu i próby obejścia prawa, narażanie „Arki” i jej obecnego Zarządu na nieważność wielu dokonywanych czynności, art. 58 K.c.”,

- 2) zamyśloną przewlekłość w przeprowadzeniu nowych wyborów w lutym i marcu 2001 r. i pobieranie wynagrodzenia za sprawowanie zarządu od lutego do końca listopada 2001 r. w sytuacji braku absolutorium i nie uchwalenia opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 3) zatajenie praw przysługujących właścicielom i zaniechanie wyborów w przedmiocie przekazania zarządu i nieprzekazanie całokształtu dokumentacji wspólnoty,
- 4) działania na przewlekłość i narażenie na koszty wywołanego przez gminę procesu o zarząd przymusowy,
- 5) nielegalne wyprowadzenie z konta bankowego wspólnoty i przekazanie części środków na pokrycie pozornego długu Państwa Adama i Teresy Saguckich,
- 6) sprowokowanie dwóch procesów o odzyskanie wyprowadzonych z konta „Arki” środków;
- 7) nakręcanie poprzez prowokowane procesy sztucznie kosztów obecnemu zarządowi i poprzez klakierów, dyskredytowanie pracy zarządu, podejmowanie prób odebrania zaufania dla zarządu.

Na końcu skargi skarżący wnoszą o przeprowadzenie kontroli działalności Burmistrza Miasta i Gminy Złocieniec w zakresie przedstawionym w skardze oraz następnie wyeliminowanie łamania prawa oraz wyciągnięcie odpowiednich sankcji w stosunku do osób winnych naruszeń prawa.

W wykonaniu wniosku strony, Rada Miejska w Złocieniu przeprowadziła postępowanie kontrolne w zakresie relacji panujących pomiędzy wspólnotą mieszkaniową budynku przy ul. Mickiewicza 16 w Złocieniu i Burmistrzem Miasta i Gminy Złocieniec oraz Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Spółką z o.o. w Złocieniu w okresie od stycznia 2001 r. do lipca 2005 r. i ustaliła, co następuje:

Skarga na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Złocieniec w zakresie poruszonym w piśmie skarżących nie jest zasadna.

Nie jest prawdą, że Burmistrz Miasta i Gminy Złocieniec nie może pogodzić się z faktem ustanowienia nowego zarządu we wspólnocie „Arka”.

W wielu wspólnotach mieszkaniowych w Złocieniu gmina nie sprawuje zarządu, ani też Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Złocieniu nie pełni roli zarządcy.

Jest to sytuacja ze wszech miar normalna.

W żadnej też ze wspólnot mieszkaniowych nie występują konflikty pomiędzy gminą Złocieniec jako współwłaścicielem części wspólnych nieruchomości a pozostałymi członkami wspólnot.

Wskazane przez skarżących (pkt 1 i 7 niniejszej uchwały) pisma Burmistrza z dnia 13 lipca 2005 r. i 3 sierpnia 2005 r. dowodzą, iż Burmistrz podjął wszelkie działania niezbędne do prawidłowego przygotowania dokumentacji technicznej budynku wspólnoty.

Przeszkody w wykonaniu tego obowiązku stworzyli zaś sami skarżący, tj. Ireneusz Jakubowski i Jan Borowicz poprzez uniemożliwienie wejścia wykonawcy dokumentacji do mieszkań członków wspólnoty w celu dokonania pomiarów.

W stosunkach prawnych ze wspólnotą Burmistrz Miasta i Gminy Złocieniec nie łamie prawa, ani też nie utrudnia pracy zarządu wspólnoty.

„Utrudnienia” te spowodowane są korzystaniem przez gminę Złocieniec z prawnej możliwości zaskarżania uchwał wspólnoty do sądu z powodu ich niezgodności z prawem i rażącym pokrzywdzeniem interesów gminy (dwa procesy sądowe w tym sprawach zakończyły się pomyślnie dla gminy), co jest praktyką dozwoloną każdemu i konieczną

zważywszy na reprezentowanie przez gminę interesu wszystkich członków wspólnoty samorządowej.

Zarząd wspólnoty przedkładając jej członkom projekty uchwał musi liczyć się zaś z tym, że każdemu z właścicieli lokali przysługuje w terminie 6 tygodni od dnia powzięcia uchwały prawo do jej zaskarżenia przed sądem.

Pozostałe procesy sądowe i związane z tym koszty wynikają z faktu wnoszenia przez wspólnotę licznych powództw do sądu i prowadzenia tych postępowań.

W sprawach tych gmina występuje po stronie pozwanej i w przypadku wygrania procesu - uzyskuje zwrot poniesionych z winy wspólnoty mieszkaniowej kosztów.

Jest to konsekwencją stosowania przez sąd przepisów prawa i wynikiem działań zarządu wspólnoty.

Nie może stanowić zatem zarzutu pod adresem Burmistrza Miasta i Gminy Złocieniec.

Ustosunkowując się do zarzutów zawartych w pkt 3, 5 i 6 niniejszej uchwały, stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 14 czerwca 2005 r. orzekł o obowiązku naprawienia przez gminę Złocieniec szkody wyrządzonej wspólnocie mieszkaniowej „Arka” w wysokości 745,95 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 14 kwietnia 2005 r. do dnia zapłaty tytułem konsekwencji nieprzekazania przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółkę z o.o. w Złocięncu kompletnej dokumentacji księgowej wspólnoty, przez co zarząd wspólnoty nie mógł dochodzić zapłaty zaległości przed sądem.

Sprawa ta została zatem prawomocnie osądzona i załatwiona, w związku z czym nie może stanowić obecnie zarzutu niewłaściwego działania Burmistrza Miasta i Gminy Złocieniec.

Ustosunkowując się do zarzutów zawartych w pkt 2 i 4 niniejszej uchwały, ustalono, iż w trakcie zebrania wspólnoty mieszkaniowej „Arka” 26 marca 2001 r. wspólnota ta podjęła decyzję o zmianie sposobu zarządzania wspólnotą, zebrani nie udzielili absolutorium zarządcy, jakim był Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Złocięncu, lecz nie podjęto równocześnie uchwały o wyborze nowego zarządu.

W dniu 15 maja 2005 r. gmina Złocieniec zawiadomiła członków wspólnoty o terminie zebrania, który wyznaczono na dzień 25 maja 2001 r.

W porządku obrad zebrania uwzględniono podjęcie uchwały w sprawie wyboru nowego zarządu, która w myśl art. 18 ustawy o własności lokali powinna być zaprotokołowana przez notariusza.

W związku z tym, iż nie doszło do wyboru zarządu wspólnoty i brak było wyraźnego wyznaczenia osoby zarządcy, gmina wystąpiła do Sądu rejonowego w Drawsku Pomorskim z wnioskiem o wyznaczenie zarządcy przymusowego, co zgodne było z interesem wspólnoty i miało zapobiec wszelkim problemom związanym z niepodjęciem uchwały o wyborze zarządu.

Nawiązując do faktu, iż wspólnota dokonała w międzyczasie wyboru zarządu (28 listopada 2001 r.), wniosek gminy, o którym mowa wyżej, został cofnięty, gdyż postępowanie w tym przedmiocie stało się bezprzedmiotowe.

Pomimo odwołania zarządcy w marcu 2001 r. wspólnota nie dokonała niezwłocznego wyboru nowego zarządu, w związku z czym powstał problem kto ma zarządzać wspólnotą, prowadzić jej dokumentację księgową i reprezentować na zewnątrz.

W świetle powstałej sytuacji, ZGM Sp. z o.o. przez okres do formalnego wybrania zarządu w składzie Jan Borowicz, Jolanta Monastyraska i Ireneusz Jakubowski sprawowała

zarząd we wspólnocie na podstawie przepisów art. 752-757 kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

W myśl tych przepisów prawa prowadzący cudze sprawy bez zlecenia ma prawo do pobierania wynagrodzenia odpowiadającego poniesionym przez niego wydatkom.

Postępowanie ZGM Sp. z o.o. w Złocięncu czyniło zadość interesom wspólnoty mieszkaniowej i nie może być przedmiotem zarzutu czy to do Burmistrza Miasta i Gminy Złocieniec, czy też ZGM Sp. z o.o. w Złocięncu.

W dniu 30 listopada 2001 r. ZGM Sp. z o.o. w Złocięncu przygotowała dokumentację wspólnoty do jej protokolarnego przekazania.

Wspólnota odmówiła przyjęcia dokumentów i zażądała ich przekazania przez gminę Złocieniec. Przekazanie takie nastąpiło w dniu 10 grudnia 2001 r.

Skarga w części dotyczącej oszustwa dokonanego rzekomo przez ZGM Sp. z o.o. w Złocięncu - jako nienależąca do kompetencji Rady - nie została rozpatrzona.

Jak widać zatem z powyższego, skarga jako niezasadna musiała zostać załatwiona odmownie.