

**Uchwała nr XII/244/07
Rady Miasta Katowice**

z dnia 25 czerwca 2007r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi Pana A Ż z dnia 2 kwietnia 2007r.
dotyczącej sposobu rozpatrzenia skargi z dnia 19 września 2006r. na Dyrektora
Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz skargi z dnia 2 maja 2007r.
na bezczynność Prezydenta Miasta Katowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm) w związku z art. 229 pkt 3 i art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

- § 1. Podtrzymać swoje stanowisko zawarte w uchwale nr VII/104/07 Rady Miasta Katowice z dnia 26 lutego 2007r. w sprawie rozpatrzenia skargi Pana A Ż na Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.
- § 2. Uznać skargę z dnia 2 maja 2007r. na bezczynność Prezydenta Miasta Katowice za bezzasadną.
- § 3. Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miasta Katowice do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter

Uzasadnienie

\

Pan A Ż skierował do Rady Miasta Katowice skargę z dnia 2 kwietnia 2007r. wraz z załącznikami, w której wyraził swoje niezadowolenie ze sposobu rozpatrzenia poprzedniej skargi z dnia 19 września 2006r. uzupełnionej pismem z dnia 20 grudnia 2006r. Sprawy poruszane w ww. skardze dotyczą w głównej mierze kwestii związanych z zarządem sprawowanym nad nieruchomością wspólną przy Al. Korfantego 57 w Katowicach.

Dodatkowo w dniu 2 maja 2007r. wpłynęło kolejne pismo Pana A Ż wraz z załącznikami, z analizy którego wynika, iż jest uzupełnieniem skargi z dnia 2 kwietnia 2007r. i dotyczy bezczynności Prezydenta Miasta Katowice w zakresie zarządu nieruchomością wspólną przy Al. W. Korfantego 57 w Katowicach, w szczególności braku wyczerpujących wyjaśnień odnośnie kwestii poruszonych w skardze z dnia 27 lutego 2007r.

Pan A Ż oczekuje podjęcia ze strony miasta Katowice działań wobec Zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego dokonano następujących ustaleń:

Rada Miasta Katowice w dniu 26 lutego 2007r. podjęła uchwałę nr VII/104/07 w sprawie rozpatrzenia skargi Pana A Ż z dnia 19 września 2006r. na Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach uznając, iż jest organem niewłaściwym do rozpatrzenia przedmiotowej skargi. W uzasadnieniu do niniejszej uchwały wskazano na możliwość rozstrzygnięcia spornych kwestii dot. zarządu nieruchomością wspólną przy Al. W. Korfantego 57 w Katowicach - jedynie na drodze postępowania sądowego.

Natomiast w odpowiedzi na skargę z dnia 27 lutego 2007r. Prezydent Miasta Katowice pismem nr OR.VI-EW-0561-21/07 z dnia 28 marca 2007r. poinformował Pana A Ż o tym, iż rozstrzygnięcia kwestii spornych związanych z zarządem nieruchomością wspólną winien dochodzić w Zarządzie wspólnoty lub na drodze postępowania sądowego.

Ponownie należy podkreślić, iż Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej na mocy postanowienia art. 21. pkt 1 *ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) o własności lokali*, stanowi organ, który kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz

może udzielić odpowiedzi na kierowane przez Pana A Ż pytania i zarzuty związane z zarządzaniem przedmiotową nieruchomością jest Pani K K pełniąca funkcję Zarządu wspólnoty nieruchomości przy Al. W. Korfantego 57 w Katowicach. Natomiast wszelkie sprawy sporne, o ile Pan A Ż w dalszym ciągu nie jest usatysfakcjonowany wyjaśnieniami Zarządu, winny być - na jego wniosek - rozstrzygane przez właściwy sąd.

Należy także zaznaczyć, iż postanowienia art. 4.1 i art. 17 ww. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali nie dopuszczają możliwości przyznania dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości jakim jest miasto Katowice posiadające 0,312 udziałów w nieruchomości wspólnej szczególnych uprawnień i obowiązków.

Gmina jako jeden z członków wspólnoty ma wpływ na działalność zarządu przede wszystkim poprzez możliwość głosowania (przez przedstawiciela Prezydenta) przy podejmowaniu uchwał na zebraniach wspólnoty, nie mogąc natomiast niczego nakazać w sposób władczy.

Dodatkowo ustalono, iż w dniu 24 kwietnia 2007r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej ww. nieruchomości. W zebraniu brało udział 11 z 22 właścicieli lokali wyodrębnionych (łącznie 0,364) udziałów oraz przedstawiciel Miasta – (0,312 udziałów). Z dokumentacji zebrania wynika, że pan Ż jako jedyny właściciel lokalu głosował przeciwko przyjęciu sprawozdania finansowego za 2006r. oraz udzieleniu absolutorium Zarządowi. W trakcie

zebrania Pani K K - pełniąca funkcję Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. W. Korfanteo 57 w Katowicach udzieliła Panu A Ż wyjaśnień między innymi związanych z remontem dachu. Ponadto Zarząd podczas tego zebrania został zobowiązany do wyegzekwowania od wykonawcy remontu dachu - w ramach gwarancji - pomalowania rur spustowych oraz przeprowadzenia przeglądu dachu. Zgodnie z zapewnieniem Zarządu prace winny być wykonane w terminie do końca czerwca br.

W kwestii dot. wniosku skarżącego o dokonanie oceny prawnej przez Wydział Prawny Urzędu Miasta Katowice zawartego w treści pisma z dnia 29 marca 2007r. stanowiącego załącznik do skargi z dnia 2 kwietnia 2007r. wyjaśnia się, iż Wydział Prawny Urzędu Miasta Katowice w ramach swoich zadań nie wykonuje ekspertyz prawnych na zlecenie mieszkańców miasta. Pan A Ż może korzystać z działających na rynku kancelarii prawnych.

Również nie znajduje podstaw zarzut braku odpowiedzi na pismo skarżącego z dnia 20 grudnia 2006r. ponieważ wymieniona we wstępie uchwała Rady Miasta Katowice z dnia 26 lutego 2007r. objęła w swej treści również tę skargę.

Należy zaznaczyć po raz kolejny, iż rozstrzygnięcie poruszanych przez skarżącego kwestii leży w kompetencjach Zarządu wspólnoty lub możliwe jest ich rozpatrzenie na drodze sądowej.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż skarżący w piśmie z dnia 2 kwietnia 2007r. nie wskazuje nowych okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na zmianę stanowiska Rady. Przytoczone okoliczności były już przedmiotem badania i zostały rozpatrzone. W tej sytuacji zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego stanowisko Rady Miasta zawarte w uchwale nr VI/104/07 z dnia 26 lutego 2007r. zasługuje na podtrzymanie.

Również zarzut podniesiony w piśmie z dnia 2 lutego 2007r. dot. nieudzielenia przez Prezydenta Miasta Katowice merytorycznej odpowiedzi na skargę z dnia 27 lutego 2007r. nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż – jak ustalono w toku postępowania wyjaśniającego – skarżącemu wskazano tryb, w jakim może uzyskać rozstrzygnięcie swoich spraw.

Przewodniczący
Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter

