

**UCHWAŁA NR XLIV/311/13
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie sposobu załatwienia skargi wniesionej przez Pana (...) na bezskuteczne działania dyrektora Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie na zgłaszane problemy mieszkaniowe.

Na podstawie art. 229 pkt 3 i art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2013 r. Dz. U. poz. 267) uchwala się, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się ze skargą Pana (...) z dnia 31.10.2013 r., która wpłynęła do Urzędu Miasta Grajewo w dniu 31.10.2013 r. oraz po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Dyrektora Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych, Rada Miasta stwierdza, iż skarga jest niezasadna.

§ 2. Uzasadnienie odmownego załatwienia skargi zawiera załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Grzegorz Curyło

Uzasadnienie odmownego załatwienia skargi

Pismo z dnia 31.10.2013 r., które wpłynęło do Urzędu Miasta w dniu 31.10.2013 r. zawiera skargę na dyrektora Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie na zgłaszane problemy mieszkaniowe.

Opis stanu faktycznego

Pan (...) w swojej skardze podnosi kilka zarzutów pod adresem Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie, m.in. że:

- Zakład ADM usankcjonował bezprawną zamianę piwnic dokonaną przez Pana (...);
- niewłaściwie zostało rozpatrzone pismo (bliżej nieokreślone) adresowane do Burmistrza Miasta oraz niewłaściwie zostało przeprowadzone w dniu 16.12.2011 r. zebranie z mieszkańcami budynku, w którym mieszka skarżący;
- dokonanie pomiarów pomieszczeń piwnicznych przez osoby nieuprawnione oraz niezgodne z prawem zobowiązanie skarżącego do dokonywania opłat za korzystanie z dodatkowego pomieszczenia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a nie do ZADM.

W odpowiedzi na złożoną skargę Dyrektor Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie przedstawił wyjaśnienie (pismo Nr DT/WM/10030/13 z dnia 19.11.2013 r. wraz z pakietem załączników).

Z wyjaśnień tych wynika, że roszczenia Pana (...) mają źródło w zdarzeniach z końca lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku.

Przez okres ponad 30 lat Pan (...) użytkował piwnicę, która jego zdaniem, przypisana była do mieszkania Nr 13 i praktycznie od momentu objęcia mieszkania Nr 2, w grudniu 1976 roku, nie podejmował żadnych działań aby ten stan zmienić. Dopiero po śmierci byłego najemcy mieszkania Nr 13, Pana (...) (akt zgonu z dnia 26.05.2008 r.), Pan (...) bez zgody i wiedzy Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie, zajął wcześniej użytkowaną przez P. (...) piwnicę. Po przekazaniu mieszkania Nr 13 na rzecz innego najemcy po śmierci (...), nowy najemca zgłosił się do Zakładu ADM żądanie przekazania piwnicy przynależnej do nowo objętego mieszkania, które według pozyskanych informacji od sąsiadów zajął i zagospodarował Pan (...). Pomimo prób polubownego załatwienia sporu pomiędzy zainteresowanymi stronami, obecny najemca nie wyraził zgody na objęcie wcześniej zajmowanej piwnicy przez Pana (...), tylko zażądał oddania piwnicy przynależnej do jego lokalu mieszkalnego. W tych warunkach Zakład ADM zobowiązał Pana (...) do przekazania na rzecz nowego najemcy samowolnie zajętej piwnicy - po czym Pan (...) zastosował się do tych ustaleń.

Korespondencja dot. roszczeń do piwnicy po zmarłym w 2008 r. (...) była wielokrotnie rozpatrywana i wyjaśniana przez Zakład ADM, a mianowicie:

- w dniu 20.01.2009 r. w piśmie Nr Ldz. DT/17/09,
- w dniu 07.11.2011 r. w piśmie Ldz. DT/1004/2011,
- w dniu 21.12.2011 r. (za pośrednictwem Urzędu Miasta), po odbytym ogólnym zebraniu mieszkańców budynku.

Zebrani właściciele nie potwierdzili zasadności roszczeń Pana (...), ze względu na nieformalne zamiany, nie dokumentowanie takich działań oraz zdarzenia sprzed ponad 30 lat.

Obecnie stan faktyczny uniemożliwia odtworzenie stanu sprzed 1978 roku, ponieważ w dniu 11.06.2013 r. Pan (...) aktem notarialnym wykupił na własność zajmowane mieszkanie, a wraz z nim zajmowaną na dzień kupna lokal, piwnicę. Przedmiotowa piwnica jest aktualnie oznaczona, co do powierzchni jak i usytuowania w budynku oraz opisana w akcie notarialnym i szkicu sytuacyjnym. Dokonywanie jakichkolwiek zmian

opisanego pomieszczenia poprzez zamianę lub powiększenie jest niemożliwe bez zmiany aktów notarialnych oraz zapisów w księgach wieczystych w zakresie zmiany udziałów w nieruchomości.

Wskazana przez Pana (...) piwnica, rzekomo zamieniona przez Pana (...), została w dniu 08.06.2009 r. zgłoszona wraz z mieszkaniem do wykupu. Od 08.07.2010 r. stanowi ona przynależną do jego mieszkania piwnicę i jest ujęta w akcie notarialnym. Po wykupieniu mieszkania zamiana piwnic praktycznie nie jest możliwa, bez zmiany aktu notarialnego.

Inne poruszane kwestie, dotyczące pomiaru pomieszczeń wspólnych i obciążeń finansowych, wchodzą w zakres uprawnień wspólnoty mieszkaniowej i powinny być rozpatrywane przez ten podmiot.

Uzasadnienie:

Skarga jest w całości niezasadna, ponieważ:

1/ Skarżący nie podaje, w jakim okresie domniemana zamiana piwnic przez Pana (...) nastąpiła i czyjej piwnicy dotyczyła. Zakład ADM stwierdza, że nie posiada żadnej wiedzy na ten temat i nigdy nie zezwalał ani nie sankcjonował jakichkolwiek zamian piwnic w tym budynku. Również Pan (...) oraz inni mieszkańcy budynku stwierdzili na zebraniu w dniu 16.12.2011 r., że do żadnej zamiany piwnic nie doszło;

2/ zarzut jest nieprawdziwy, ponieważ podanie było rozpatrzone przez Burmistrza Miasta, a odpowiedź została zawarta przy piśmie Nr GK. 7133.33.2011 z dnia 22.12.2011 r. Elementem rozpatrywania tego podania było zorganizowanie zebrania mieszkańców w dniu 16.12.2011 r. i próba ustalenia w czasie zebrania prawdziwości zdarzeń opisywanych przez Pana (...).

3/ z wyjaśnień dyrektora Zakładu ADM wynika, że pomiary pomieszczeń wspólnych wygradzonych z klatki schodowej zostały dokonane na żądanie wspólnoty mieszkaniowej postawione na zebraniu w dniu 22.03.2011 r. i ponaglenie z dnia 17.06.2011 r. Pomiary zostały dokonane przez przedstawiciela Zarządu Wspólnoty i pracownika ZADM - przedstawiciela administratora. Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali opłaty za korzystanie z pomieszczeń wspólnych stanowią pożytki wspólnoty mieszkaniowej i wnosi się je na rzecz właściciela nieruchomości (Wspólnoty mieszkaniowej), a nie na rzecz administratora (ZADM).

Wobec powyższego stanu faktycznego oraz dokumentacji zgromadzonej w sprawie będącej w posiadaniu Zakładu ADM nie można zarzucić Dyrektorowi Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych zaniechań bądź nieprawidłowego postępowania.