

Odpis

UCHWAŁA nr XVIII/136/2007

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 26.10. 2007 roku

**w sprawie: rozpatrzenia skargi Wspólnoty Mieszkaniowej Droga Leśna 28 i 30
64-600 Oborniki na działanie Burmistrza i Gminę Oborniki**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 roku ze zmianami) oraz art. 229 i 237 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 poz.1071 ze zmianami) Rada Miejska w Obornikach uchwala , co następuje :

- § 1. Uznaje się skargę Wspólnoty Mieszkaniowej Droga Leśna 28,30 64-600 Oborniki za bezzasadną.
- § 2. Zobowiązuje się Burmistrza Obornik do zawiadomienia Skarżącej o sposobie załatwienia skargi .
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Michał Desperak

Zgodność
odpisu z oryginałem stwierdzam

Oborniki dnia 28.10.02

podpis o. Kierownik
Biura Rady Miejskiej

Sabina Sibrecht

Marek Makowski

UZASADNIENIE

Kwestia wydzielenia drogi z dostępem do drogi publicznej dla Wspólnot mieszkaniowych "Droga Leśna Nr 28 i 30" była przedmiotem zainteresowania od 2002 r. kilku wydziałów Urzędu Miejskiego w Obornikach.

W związku z wnioskiem Wspólnot Mieszkaniowych skierowanym do Urzędu w grudniu 2002 r. w celu wydzielenia drogi dojazdowej do w/w Wspólnot od ulicy Droga Leśna wycofano się z projektowanego podziału działki nr 1820/7 i uwzględniając prośbę Wspólnot przeprowadzono nowe postępowanie podziałowe zakończone ostateczną decyzją, zatwierdzającą podział działki 1820/7 na cztery działki 1820/8, 1820/9, 1820/10 i 1820/11, z których wydzielona działka nr 1820/8 stanowi drogę dojazdową do budynków nr 30 i 28 przy ulicy Droga Leśna. Powyższe postępowanie podziałowe uwzględniło prośbę Wspólnot, chociaż Wspólnota nie była stroną tego postępowania. Wspólnota nie jest bowiem właścicielem jakiegokolwiek gruntu a jedynie w myśl ustawy o własności lokali Wspólnotę stanowi ogół właścicieli, których lokale zostały wyodrębnione i wchodzi w skład nieruchomości.

Na organie nie spoczywał więc obowiązek informowania Wspólnot o toczącym się postępowaniu zgodnie z przepisami KPA.

Z uwagi na powyższe, wniosek Wspólnoty złożony pismem z dnia 14 września 2007r.o wznowienie postępowania o „zatwierdzenie projektu podziału” nr akt UGG-7430/2004 został oddalony decyzją z dnia 26 września 2007 roku nr UGG 7430/55/2004-2007. Wspólnota nie mając przymiotu strony nie posiadała legitymacji procesowej do wszczęcia przedmiotowego postępowania.

Wniosek Wspólnoty zawarty w skardze a dot. postępowania w sprawie podziałowej UGG-7430/2004 został uznany, zgodnie z art. 235 KPA jako wniosek o wznowienie postępowania podziałowego i rozpatrzony wspomnianą powyżej decyzją administracyjną.

Bezzasadne jest więc twierdzenie Wspólnoty, iż została ona pominęta w postępowaniu podziałowym i że nie ma ona dostępu do drogi publicznej.

W międzyczasie, niezależnie od działań Urzędu, zmianie uległ istniejący w sprawie stan faktyczny i prawny. Z inicjatywy Spółdzielni Mieszkaniowej wydzielona uprzednio działka nr 1821/2 stanowiąca drogę wewnętrzną o szerokości 10m² została przekazana na własność Gminie aktem notarialnym Rep. A 5629/2006 z dnia 28.VI.2006 roku, co zapewniło Wspólnotom dodatkowy dostęp do ulicy Droga Leśna od strony wschodniej.

W takim stanie rzeczy wydzielone w przedmiotowym podziale działki 1820/9, 1820/10 i 1820/11 zostały zbyte w przetargu nieograniczonym osobom trzecim.

Zgodność
odpisu z oryginałem stwierdzam

Oborniki dnia 28.10.07

Odpis

W toku prowadzonych przetargów Wspólnoty były niejednokrotnie informowane o ich terminach ze stosownym wyprzedzeniem, aby współwłaściciele tych Wspólnot mogli przystąpić do ich wykupu.

Jednocześnie podczas wielokrotnych spotkań w Urzędzie z udziałem pracowników przedstawicielom Wspólnoty proponowano złożenie wniosku z sugerowanym i korzystnym dla nich podziałem w celu nabycia przez członków Wspólnoty części nieruchomości na rzecz współmieszkańców.

Przez blisko pięć lat tj. od roku 2003 Wspólnota nie poczyniła jednak żadnych formalnych i merytorycznych kroków w celu zapewnienia sobie stosownej i wystarczającej dla siebie działki służącej nie tylko dojazdowi ale przede wszystkim zapewniającej parking dla mieszkańców Wspólnoty.

Nadto należy dodać, iż sprzedaż działek mogłaby nastąpić wyłącznie na rzecz poszczególnych współwłaścicieli lokali mieszkalnych jako współwłasność nie zaś na rzecz Wspólnoty. Warunkiem niniejszej sprzedaży jest consensus między wszystkimi współwłaścicielami.

Tymczasem jak sugerowali przedstawiciele Wspólnoty takowego consensusu nie było.

Brak było również jasnego sformułowania przedmiotu żądania tj. powierzchni nieruchomości przeznaczonej do wydzielenia oraz akceptacji powyższych działań przez wszystkich współwłaścicieli obydwu budynków.

Mając na uwadze powyższe brak było podstaw prawnych do wstrzymania lub unieważnienia ogłoszonych przetargów w szczególności, iż mieszkańcy Wspólnot z żadnego z nich nie skorzystali.

Gminy nie posiadała także obowiązku zapewnienia Wspólnotom ponad wyodrębnione na dzień dzisiejszy drogi- miejsc parkingowych, które to żądanie było w istocie celem składanych roszczeń.

Nie ulega wątpliwości, że mieszkańcy Wspólnoty do chwili podziału nieruchomości i sprzedaży działki 1820/10 korzystali z niej w sposób nieograniczony (bezumownie) zapewniając sobie szeroki dojazd i dostęp do bloków wraz z parkingiem.

Konkludując należy zauważyć, że w żadnej mierze Urząd Gminy nie naruszył przepisów a Wspólnota nie była de facto stroną postępowania podziałowego.

Należy zwrócić uwagę, iż błędnie został oceniony stan prawny w uzasadnieniu skargi, co do faktu doręczania uchwał w sprawie podziału oraz zbywania nieruchomości.

Pierwsze z nich jest postępowaniem administracyjnym kończącym się decyzją administracyjną, w którym Wspólnota nie była stroną a drugie czynnościami cywilnymi w zakresie zarządzania mieniem komunalnym a na Burmistrzu nie spoczywa obowiązek przekazywania każdej uchwały zainteresowanym stronom.

Zgodność

odpisu z oryginałem stwierdzam

Oborniki dnia 29.10.07

podpis Kierownik
Biura Rady Miejskiej

Sabina Sibrecht

Odpis

Powyższe jest tym bardziej spektakularne, iż dotyczy działalności publicznej objętej jawnością i każda uchwała w tym zakresie publikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej oraz dostępna do wglądu w Biurze Rady tutaj. Urzędu.

To na zainteresowanych spoczywa obowiązek informowania się w przedmiocie publicznych działań Gminy, jeśli dotyczy to ich interesów lub chcą z tych informacji skorzystać.

Innymi słowy należy uznać, iż Wspólnota mając zapewniony dostęp dwiema drogami do drogi publicznej poprzez działkę nr 1820/8 i 1821/2.

Żadna z tych dróg nie jest drogą gminną w rozumieniu o drogach gminnych i nie musi, zatem, spełniać parametrów określonych w rozporządzeniu o projektowaniu dróg publicznych.

Co do kwestii granic licytowanej działki z działką nr 1820/2 nie budzi ona wątpliwości. Przyjęte granice nieruchomości oznaczonych jako działki nr 1820/2, 1820/11 nie są sporne.

Na marginesie należy dodać, iż Wspólnota stanowiąc ogół wyodrębnionych lokali nie ma osobowości prawnej i może działać bądź poprzez wszystkich swoich współwłaścicieli bądź też w przypadku, gdy liczba lokali jest większa niż siedem właściciele są zobowiązani podjąć uchwałę o wyborze zarządu.

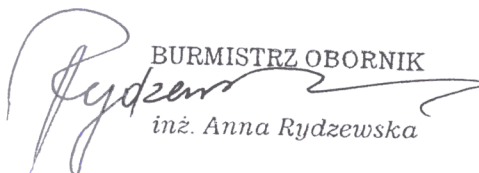
Do chwili obecnej występująca w sprawie Wspólnot oraz osoby podpisane na skardze nie wykazały się stosownym umocowaniem tj. uchwałą o wyborze zarządu, do którego obowiązków należy m.in. reprezentowanie Wspólnoty.

Zatem należy uznać, że w przedmiotowej sprawie nie tylko brak akceptacji większości współwłaścicieli, ale przede wszystkim brak stosownej legitymacji formalnej do występowania w sprawie.

Wspólnota do chwili wniesienia skargi nie wykazała się jakimkolwiek umocowaniem do reprezentowania ogółu mieszkańców.

Gmina natomiast ze swej strony wykazała maksimum dobrej woli wydzielając stosowną działkę umożliwiającą dostęp do Drogi leśnej i podjęła działania wykraczające daleko poza jej ustawowe obowiązki.

Mając na uwadze powyższe proponuje się uznanie niniejszej skargi za bezzasadną.


BURMISTRZ OBORNIK
inż. Anna Rydzewska

Zgodność
odpisu z oryginałem stwierdzam

Oborniki dnia 28.10.07


podpis Kierownik
Biura Rady Miejskiej

Sabina Sibrecht