

U C H W A Ł A Nr 472/XLVII/18

Rady Miasta Milanówka

z dnia 10 września 2018 r.

w sprawie: rozpatrzenia skargi na Burmistrza Miasta Milanówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) w związku z art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.) - Rada Miasta Milanówka uchwala, co następuje:

§ 1.

Skarga z dnia 23.07.2018 r. (data wpływu do Urzędu Miasta dnia 23.07.2018 r. zarejestrowanej pod numerem 06746.2018) na działanie Burmistrza Miasta Milanówka w związku z niewłaściwym zdaniem skarżącego zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi poprzez gminną jednostkę organizacyjną – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej- Rada Miasta Milanówka uznaje za bezzasadną.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miasta Milanówka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka
mgr Małgorzata Trębińska

UZASADNIENIE

Dotyczy skargi mieszkańca Pana (...) z dnia 23 lipca 2018 r. (data wpływu do Urzędu Miasta dnia 23.07.2018 r. zarejestrowanej pod numerem 06746.2018).

Skarżący wniósł skargę na działalność Burmistrza Miasta Milanówka w związku z nieuprawnionym, jego zdaniem, zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, działający w formie zakładu budżetowego.

Skarżący zarzuca Burmistrzowi, że prowadzenie działalności wykraczającej poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, do których jego zdaniem należy zaliczyć również zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, nie może być prowadzona w formie samorządowego zakładu budżetowego. Z takim poglądem nie sposób się jednak zgodzić.

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego. Ponadto art. 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych stanowi, że zadania własne jednostki samorządu terytorialnego w zakresie m.in.: gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi mogą być wykonywane przez samorządowe zakłady budżetowe.

Jednocześnie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowi, że w celu wykonywania zadań gmina może tworzyć jednostki organizacyjne, a także zawierać umowy z innymi podmiotami. Jednostki organizacyjne, o których mowa w cytowanym przepisie, to między innymi zakłady budżetowe. Powyższe przepisy stanowią zatem podstawę do wykonywania zadań gminnych przez zakład budżetowy.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na charakter zarządzania nieruchomościami wykonywany przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku. Zakład bowiem nie wykonuje samodzielnych i komercyjnych usług polegających na zarządzaniu nieruchomościami, ale czynności te wykonuje w ramach zarządu sprawowanego jako współwłaściciel nieruchomości.

Zgodnie ze Statutem Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr 469/XXXIX/10 Rady Miasta Milanówka z dnia 28 października 2010 r., do podstawowych jego zadań w szczególności należy m.in.: sprawowanie zarządu i administracji we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina Milanówek jest współwłaścicielem, a zarząd oraz administrowanie zostały powierzone Zakładowi w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali lub kodeksu cywilnego.

W orzecznictwie sądowym, w tym w ramach wyroków zapadłych w kilku sporach pomiędzy Gminą Milanówek a Skarżącym, uznaje się, że zarządzanie nieruchomością, której współwłaścicielem jest gmina, mieści się w zakresie zadań o charakterze użyteczności publicznej. W takim przypadku Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku zarządza bowiem na rzecz samej Gminy Milanówek, która będąc współwłaścicielem realizuje własne zadania w celu zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Zatem wykonywanie czynności zarządzania nieruchomościami, w których udział we własności posiada Gmina Milanówek, wchodzi w zakres zadań własnych gminy.

Odnosząc się do nieruchomości, której współwłaścicielem jest Skarżący, należy zaznaczyć, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Słowackiego 7 jednomyślnie wyraziła wolę powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną Zakładowi podejmując uchwałę Nr 2/2003 z dnia 07.03.2003 r. w sprawie wyboru zarządcy nieruchomości. Takie powierzenie przez współwłaścicieli wykonywania zarządu jednemu z nich, wyłącza uprawnienie pozostałych do wykonywania zarządu, określone w art. 199-202 Kodeksu cywilnego. Na równi z umową o ustanowienie zarządu należy traktować sytuację, gdy przez czynności konkludentne doszło do faktycznego wykonywania zarządu przez jednego współwłaściciela. Powierzenie zarządu przez współwłaścicieli należy traktować jako czynność faktyczną dotyczącą nieruchomości wspólnej, co do której przepisy Kodeksu cywilnego nie przewidują żadnej szczególnej formy, nie ma więc znaczenia to, że członkowie wspólnoty zidentyfikowali tę czynność nazywając ją „uchwałą”. Co wymaga istotnego podkreślenia, współwłaściciele nieruchomości wybrali zarządcę jednomyślnie, co czyni bezpodstawnym jakiegokolwiek twierdzenia co do bezprawności i nieważności czynności powierzenia zarządu.

W orzecznictwie sądowym podkreślono, że skoro gmina jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej powstałej wskutek sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych, to zarządzanie taką nieruchomością mieści się w zakresie zadań o charakterze użyteczności publicznej, gdyż wykonywane jest również i na rzecz gminy w zakresie jej własnych zadań w celu zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2003 r., sygn. II SA/Wr 1234/03). Zatem wszelkie zarzuty Skarżącego w powyższym zakresie są bezpodstawne, ponieważ zarządzanie przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku nieruchomościami, w których Gmina Milanówek jest współwłaścicielem, pozostaje w zakresie zadań o charakterze użyteczności publicznej.

W przypadku nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem, zarząd nieruchomością wspólną może być powierzony jednostce organizacyjnej Gminy prowadzonej w formie zakładu budżetowego, ponieważ działalność ta nie wykracza poza działalność określaną przez ustawodawcę, jako działalność o charakterze użyteczności publicznej, z uwagi na fakt, iż również w tego rodzaju nieruchomościach gmina zabezpiecza potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej.

Mając na uwadze powyższe skargę należy uznać za **bezzasadną**.

Ponadto skarga złożona przez skarżącego w tej samej sprawie w 2010 r. została rozpatrzona przez członków Komisji Rewizyjnej, którzy uznali ją za bezzasadną. Na sesji w dniu 22.06.2010 r. Rada Miasta Milanówka przyjęła wówczas uchwałę Nr 433/XXXVII/10 Rady Miasta Milanówka.

Rada Miasta Milanówka po zapoznaniu się z powyższym stanowiskiem Burmistrza Miasta Milanówka oraz stanowiskiem Komisji Rewizyjnej stwierdziła również, że uznaje skargę za bezzasadną.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 239 § 1 k.p.a. w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.