

**UCHWAŁA NR XI/68/11
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 26 sierpnia 2011 r.

**w sprawie załatwienia skargi wniesionej telefonicznie przez Panią [.....] na Dyrektora Zakładu
Administracji Domów Mieszkalnych.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 i art. 238 § 1 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 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008 r. Nr 229, poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010 r. Nr 40, poz.230, Nr 182, poz.1228, Nr 254, poz. 1700, z 2011 r. Nr 6, poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622) uchwała się ,co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się ze skargą telefoniczną Pani [.....] z dnia 27.06.2011 r., która wpłynęła do Rady Miasta dnia 27.06.2011 r., oraz po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Burmistrza Miasta, Rada Miasta stwierdza, iż skarga jest niezasadna.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Grzegorz Curyło

Załącznik do uchwały Nr XI/68/11
Rady Miasta Grajewo
z dnia 26 sierpnia 2011 r.

Uzasadnienie sposobu załatwienia skargi.

Pismo z dnia 27 czerwca 2011 roku Przewodniczącego Rady Miasta, zawiera skargę złożoną telefonicznie przez Panią [.....] na Dyrektora Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w przedmiocie braku jego działań jako administratora nieruchomości w zakresie złożenia wniosku o przekształcenie gruntu pod budynkiem z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Opis stanu faktycznego :

Pan [.....] jest jednym z 31 współużytkowników wieczystych nieruchomości zabudowanej ozn. nr 1816/10 o pow. 1062 m², położonej na os. 1000-lecia 3. Na wniosek Zakładu podjęto uchwałę nr 79/2011 z dnia 01.03.2011 roku upoważniającą Zarząd Wspólnoty do skierowania i popierania pozwu o zastąpienie oświadczenia woli wobec 1-2 użytkowników wieczystych na wypadek , gdyby taka liczba na koniec składania wniosków nie przystąpiła do przekształcenia. Zakład Administracji Domów Mieszkalnych był tylko miejscem do którego mieli zgłaszać się użytkownicy wieczyci w/w nieruchomości w celu dostarczenia niezbędnych dokumentów oraz podpisania wniosku o przekształcenie. Na dzień 04 lipca 2011 roku dokumenty złożyło i podpisało 16 użytkowników wieczystych, mimo że ZADM skierował pismo instrukcyjno-dyscyplinujące do wszystkich użytkowników wieczystych tej nieruchomości. Wskazać należy, że 4 użytkowników wieczystych odmówiło przekształcenia, w tym w 2 przypadkach pisemnie. ZADM zwoływał 2-krotnie posiedzenie Zarządu Wspólnoty (14.12.2010 r i 14.01.2011 r.) w związku ze zbyt małym postępowaniem w zakresie kompletowania dokumentów i składania wniosku. Wynikiem tego było zobowiązanie się Przewodniczącego Wspólnoty do dotarcia do tych właścicieli, którzy nie wykazali zainteresowania sprawą przekształcenia i dopingowanie ich bądź pozyskanie adresów właścicieli lokali. Natomiast w dniu 15.06.2011 r. wyznaczony pracownik ZADM odwiedził właścicieli lokali celem zmobilizowania ich do złożenia wniosku. Dnia 04 lipca 2011 r. został złożony wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, podpisany przez 13 właścicieli lokali mieszkalnych.

U z a s a d n i e n i e .

Skarga złożona przez Panią [.....] jest niezasadna.

Zgodnie z art.1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. Nr 175, poz.1459 z późn. zm.) z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą wystąpić osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy tj.13.10.2005 roku użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Kompletny wniosek w sprawie przekształcenia winien być złożony i poparty podpisami wszystkich współużytkowników wieczystych, w tym przypadku przez 31 właścicieli 23 lokali mieszkalnych, którzy posiadają udział w użytkowaniu wieczystym gruntu.

Wspólnota mieszkaniowa ani zarządca nieruchomości nie mają legitymacji do wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności ponieważ nie są oni użytkownikami wieczystymi.

Treść art.2 cytowanej wyżej ustawy stanowi, że w razie braku zgody stosuje się odpowiednio art.199 Kodeksu cywilnego, który przesądza, że do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej nie stosuje się przepisów o własności lokali dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Nie mają też zastosowania zasady zarządu ustalone przez właścicieli lokali w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego na podstawie art.18 ustawy o własności lokali.

W przypadku braku wniosku wszystkich właścicieli lokali jedyną drogą jest sięgnięcie po rozstrzygnięcie sądu powszechnego w trybie art.199 k.c. Uchwała właścicieli lokali - członków wspólnoty mieszkaniowej nie zastąpi braku zgody niektórych współużytkowników wieczystych. Artykuł 199 k. c. stanowi ,że do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel

zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Z wnioskiem do sądu muszą wystąpić współużytkownicy wieczystości dysponujący co najmniej połową udziałów w prawie użytkowania wieczystego.

Z wnioskiem do sądu o zezwolenie na przekształcenie nie może wystąpić wspólnota mieszkaniowa, ani zarządca nieruchomości. Zadania zarządcy określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r Nr 80, poz.903 z późn. zm.).

Reasumując, to wieczysti użytkownicy i właściciele lokali, nie zarządca, winni zająć się przygotowaniem dokumentów do złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Wobec powyższego uznaje się, że skarga jest niezasadna.

Przewodniczący Rady Miasta
Grajewo

mgr Grzegorz Curyło