

**UCHWAŁA NR XV/150/2020
RADY GMINY STARE BOGACZOWICE**

Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2020 R.

w sprawie w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Stare Bogaczowice

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz art. 227 w zw. z art. 229 pkt 3, ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020r. poz. 256 z późn. zm.) Rada Gminy Stare Bogaczowice uchwala, co następuje:

§ 1. Postanawia się uznać skargę XXXX z dnia 25 czerwca 2020 roku na Wójta Gminy Stare Bogaczowice za bezzasadną z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Gminy Stare Bogaczowice do poinformowania Skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Stare Bogaczowice

Aneta Rajca

UZASADNIENIE

W dniu 25 czerwca 2020 roku XXXX złożył do Starosty Wałbrzyskiego skargę na działalność Wójta Gminy Stare Bogaczowice dotyczącą podejmowanych działań w nieruchomości przy ul. Głównej 181 w Starych Bogaczowicach. Skarga została przesłana przez Starostę Wałbrzyskiego do Rady Gminy Stare Bogaczowice do załatwienia wg właściwości. Stosownie do przepisu art. 227 K.p.a przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw. Zgodnie z art. 228 K.p.a skargi składa się do organów właściwych do ich rozpoznania. Właściwość organów określają art. 229 i art. 230 K.p.a.

Skarga dotyczy:

1. Na nielegalną zabudowę na poddaszu przez swoją lokatorkę p. XXXXX bez zgody wspólnoty mieszkaniowej (gmina posiada 19% własności). Kupując mieszkanie na mapach nie było wyszczególnionej zabudowy na poddaszu (ja posiadam 49% własności). W/w sprawie wysłałem kilka pism do wójta, lecz nie dostałem żadnej odpowiedzi na moje zapytanie. Jest to wręcz ignorowanie mnie oraz można takie działania p. wójta ująć jako kradzież gdyż nie można powiększać stanu posiadania wbrew prawu – jest o mała wspólnota.
2. Wydanie decyzji o położeniu kabla do pomieszczeń gospodarczych należących do prywatnego mieszkania nr 3 z puli remontowej wspólnoty bez zgody wszystkich właścicieli tłumacząc, że chodzi o bezpieczeństwo. Jest to nieprawdą, gdyż w tych pomieszczeniach nie było dawno prądu.
3. Bezzasadna wymiana nowego zamka do drzwi korytarzowych na zamek używany, który co chwilę ulega awarii i tylko ja go naprawiam

Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w nieruchomości przy ul. Głównej 181 w Starych Bogaczowicach działa mała wspólnota mieszkaniowa, składająca się z trzech członków. Jednym z członków jest Gmina Stare Bogaczowice, która ma zawartą umowę najmu na lokal mieszkalny oznaczony nr 2. Wspólnota mieszkaniowa sprawuje nadzór nad elementami wspólnymi nieruchomości. Dotyczy to gruntów (pod budynkiem, terenów zielonych), części wspólnych budynków (klatka schodowa, kotłownia, schowki, strych), elementów zewnętrznych (dach, elewacja, śmietnik) oraz instalacji i urządzeń (instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, kominy). Wspólnota, jako całość, płaci za naprawę, użytkowanie i renowację tych części wspólnych. Członkowie wspólnoty obciążani są tymi kosztami proporcjonalnie do powierzchni swojego lokalu.

Zarzuty skarżącego dotyczą: użytkowania części wspólnych w/w nieruchomości tj. strychu oraz ponoszenia kosztów remontowych i napraw, a także braku odpowiedzi na pisma kierowane do Urzędu Gminy Stare Bogaczowice.

Nieruchomość przy ul. Głównej 181 w Starych Bogaczowicach nie ma ustalonego zarządcy nieruchomości,

a Gmina jest tylko współwłaścicielem z najmniejszym udziałem. W chwili obecnej toczy się postępowanie przed Sądem Rejonowym w Wałbrzychu o ustanowienie przymusowego zarządcy tej nieruchomości.

Skarżący kierował do Urzędu Gminy pisma dotyczące nielegalnej zabudowy części strychu przez najemcę lokalu mieszkalnego nr 2. Ścianka została postawiona przed kupnem przez Skarżącego lokalu mieszkalnego nr 1. Gmina będąc właścicielem lokalu nr 2 interweniowała i zobowiązywała na piśmie trzykrotnie najemcę, w okresie od sierpnia do grudnia 2018 roku, do demontażu ścianek działowych na strychu. W sprawie nielegalnej zabudowy na poddaszu budynku przy ul. Głównej 181 w Starych Bogaczowicach, o której mowa wyżej, prowadzone było postępowania administracyjne przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wałbrzyskim (PINB). Postępowanie to umorzono uznając je jako bezprzedmiotowe. Zawiadomieniem z dnia 3 października 2018 r. PINB wszczął z urzędu postępowania administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku, o którym mowa wyżej. W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 5 listopada 2018 roku oraz 28 czerwca 2019 roku stwierdzono, że w obrębie poddasza (II piętro) w 2018 r. lokatorka wygrodziła część pomieszczenia lekką ścianką wykonaną z płyt gipsowo kartonowych. PINB w uzasadnieniu decyzji uznał, że wykonana ścianka działowa nie wymagała uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia, a jej stan techniczny nie budzi zastrzeżeń. W sytuacji gdy wykonane w obiekcie budowlanym roboty budowlane na wymagają pozwolenia na budowę ani zgłoszenia organowi administracji architektoniczno budowlanej to roszczeń z tyt. ewentualnego naruszenia części wspólnych budynku bez zgody wspólnoty mieszkaniowej (pozostałych współwłaścicieli) lub wyrządzonych szkód wskutek wykonanych robót – należy dochodzić przed sądem powszechnym. W momencie wykonania ścianki Gmina była właścicielem lokalu nr 1 i nr 2, a właściciel lokalu nr 3 wyraził zgodę.

Od decyzji PINB wniósł odwołanie Skarżący do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, który utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy.

Na pisma, które Skarżący kierował do Urzędu udzielana była odpowiedź na co wskazuje obszerna dokumentacja. Skarżący nie wskazał w skardze, na które pisma nie udzielono Mu odpowiedzi. Jak pokazuje dokumentacja Skarżący składał po kilka pism dziennie. Trudno jest więc odnieść się do zarzutu dotyczącego braku udzielania odpowiedzi. Po zapoznaniu się z dokumentacją obrazującą wymianę wzajemnej korespondencji pomiędzy Wójtem a Skarżącym nie można stwierdzić, że Skarżący był ignorowany. w związku z powyższym niesłuszny jest zarzut jakoby Wójt pozostawał w bezczynności.

Zarzut dotyczący wykonywania remontów i napraw prowadzonych w nieruchomości przy ul. Głównej 181 także jest bezzasadny. Skarżący pismem z dnia 8 listopada 2018 roku zwrócił się do Wójta Gminy Stare Bogaczowice z prośbą o kontrolę pod względem bezpieczeństwa przeciwpożarowego korytarzu i strychu przez właściwy organ. Wójt Gminy wystąpił w dniu 5 grudnia 2018 roku z wnioskiem do Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej o przeprowadzenie kontroli przestrzegania przepisów przeciwpożarowych w budynku przy ul. Głównej 181. W związku z przeprowadzoną kontrolą przez Państwową Straż Pożarną został wydany nakaz dotyczący zapewnienia możliwości natychmiastowego otwarcia drzwi służących celom ewakuacji z budynku. Gmina otrzymała nakaz, o którym mowa wyżej i

została zobowiązana do rozwiązania technicznego umożliwiającego natychmiastowe otwarcie drzwi w przypadku ewakuacji. W związku z powyższym zamontowano zamek tj. od strony wewnętrznej budynku klamkę z sztyldem natomiast od strony zewnętrznej klamkę z gąlką. Powyższe klamki zostały zakupione 09 marca 2019 roku za kwotę 325,95 zł co potwierdzone jest fakturą VAT FV 120/2019 i zamontowane w budynku przy ul. Głównej 181 w Starych Bogaczowicach. Rozwiązanie to nie odpowiadało Skarżącemu i klamki te zdemontował i przekazał do Urzędu Gminy Stare Bogaczowice. W związku z powyższym zakupiona została wkładka do drzwi wejściowych za kwotę 51,98 zł, co potwierdza faktura nr #30586/8045/2019. Klucze zostały przekazane wszystkim lokatorom budynku.

Budynek przy ul. Głównej 181 zgodnie z obowiązującym prawem podlega okresowym przeglądom, w tym przeglądom instalacji elektrycznej. W lipcu 2019 uprawniona osoba wykonująca przegląd instalacji elektrycznej wydała oświadczenie, iż uszkodzony jest przewód zasilający do pomieszczenia przynależnego (na poddaszu) do lokalu mieszkalnego nr 3 w w/w budynku co stanowi zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości. Skarżący złożył w tej sprawie pismo w dniu 19.09.2019 r., na które otrzymał odpowiedź pismem z dnia 14.10.2019 r. Został poinformowany, że stan instalacji elektrycznej w częściach wspólnych (jej wiek i stan techniczny) zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców i należało wykonać niezbędne prace tj. położono nową sieć natynkową. W w/w piśmie wyjaśniono Skarżącemu, że instalacja została wykonana w częściach wspólnych, a to że stanowi bezpośrednie zasilanie pomieszczeń tylko jednego z współwłaścicieli nie ma znaczenia, ponieważ było zagrożone bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców. Nadmienić należy, że przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.), a konkretnie art. 209 uprawniają każdego ze współwłaścicieli do wykonywania wszelkie czynności i dochodzenia wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Z uwagi na brak zasadności zarzutów podniesionych w skardze Rada Gminy Stare Bogaczowice uznaje skargę za bezzasadną.