

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie skargi na nienależyte wykonywanie zadań przez Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie.

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz.2096, poz. 1629, Dz.U. z 2019, poz. 60, poz. 730, poz. 1133, poz.2196) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

. Uznaje za nieuzasadnioną skargę Pani zam. w Szczecinie przy ul.
na nienależyte wykonywanie przez Dyrektora Zarządu B li Komunalnych
w Szczecinie zadań w sprawie dot. nieruchomości położonej przy al. w Szczecinie.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 02 września 2019 r. Pani zam. w Szczecinie reprezentowana przez radcę prawnego Lesława Barcewa złożyła skargę na nienależyte wykonywanie przez Dyrektora Zarządu ali Komunalnych w Szczecinie działań w sprawie nieruchomości położonej przy al. w Szczecinie. Zdaniem strony skarżącej, pomimo wcześniejszych ustaleń, ZBiLK nie uznaje sporządzonego przez biegłego sądowego operatu szacunkowego dot. przedmiotowego gruntu i dąży do obciążenia Pani pełną stawką za korzystanie z całej nieruchomości, z pominięciem pozostałych członków wspólnoty, pod rygorem wystąpienia do sądu o wydanie przedmiotowej nieruchomości. Dla Skarżącej oznacza to rozebranie legalnie wykonanej zabudowy, utratę poniesionych nakładów oraz utratę źródła utrzymania. Reasumując, Dyrektor ZBiLK-u poprzez zakwestionowanie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego, nie respektuje art. 143 kodeksu cywilnego, który stanowi, że własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jej powierzchnią. Ponadto ZBiLK nieprawidłowo pobierał należności za korzystanie z przedmiotowej działki od Wspólnoty, żądając od Skarżącej opłacania pełnej stawki za korzystanie z działki, w tym także za części wspólne.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego na posiedzeniu Komisji ds. Skarg, Wniosków i Petycji RM w dniu 02 grudnia 2019 roku – na podstawie udzielonych wyjaśnień przez przedstawicieli Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie – ustalono, że przedmiotowa skarga została złożona w wyniku niezadowolenia strony skarżącej na otrzymane pismem z dnia 03.10.2019r. zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi z dnia 09.09.2019r. na wykonywanie zadań przez pracowników ZBiLK w sprawie gruntu położonego przy al.

w Szczecinie. Prze wyjaśnił, że w wyniku złożonego wniosku przez Wspólnotę Mieszkaniową przy al. o nabycie działki nr 13/20 stwierdzono zabudowę podcienia budynku zlokalizowanego na ww. gruncie. W toku wyjaśnienia sprawy ustalono, że w dniu 26.05.2010 r. zostało wydane pozwolenie na zabudowę rze budynku mieszkalno – usługowego z przeznaczeniem na lokal handlowy przy al. zlokalizowanego wówczas na gruncie stanowiącym działkę drogową, będącym we władaniu Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego. Podstawą do wydania przez Wydział Urb acji Budowlanej pozwolenia na budowę było oświadczenie Inwestora Pana o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W trakcie dalszego postępowania wyjaśniającego stwierdzono, że w dniu 30.03.2010 r. została wydana decyzja o podziale przedmiotowego gruntu, został zmieniony użytek omawianego terenu z „dr” na „B”. Po podziale omawiany teren nie był już w kompetencjach Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego. zwanym do udokumentowania prawa do zajmowanego terenu Gminy Inwestor Pan załączył pisma

z Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego o nadaniu prawa do dysponowania nieruchomością z zastrzeżeniem, że wyrażona zgoda nie odnosi się do możliwości zabudowy budynku przy ul. Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21.10.2009 r. na wykonanie przez Pana prac projektowych związanych z podłączeniem się do mediów planowanego lokalu, decyzję o pozwoleniu na budowę, decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lokalu. Z powyższych dokumentów nie wynikało, że zostało uregulowane prawo do zajmowanego gruntu. Na podstawie pozwolenia na budowę Inwestor wybudował pawilon w podcieniu budynku, nie mając uregulowanego stanu prawnego do zajmowanego terenu i nie wnosząc żadnych opłat z tego tytułu na rzecz Gminy. Pan został wezwany do opuszczenia przedmiotowego terenu oraz do uregulowania należności za korzystanie bez podstawy prawnej z terenu począwszy od dnia uzyskania decyzji na użytkowanie lokalu. W związku z otrzymanym wezwaniem Pan poinformował, że uzyskał odpowiednie zezwolenia na realizację ww. inwestycji, natomiast czynsz płaci do Wspólnoty, z którą zawarł umowę wynajmu miejsca na stropie piwnicy. Jako dowód przedstawił umowę dzierżawy podcienia budynku przy al. zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową przy al. oraz dołączył pisma Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego.

Z przedstawionych dokumentów wynika, że zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych należało uzyskać decyzję lokalizacyjną, a po otrzymaniu pozwolenia na budowę uzyskać decyzję na zajęcie pasa drogowego lub umowę.

W trakcie dalszych wyjaśnień Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego poinformował, że nie wydawał zezwolenia na zajęcie placu przy ul. azaną nieruchomości, natomiast Zarząd Wspólnoty przy ul. wyjaśnił, że umowa dzierżawy zawarta z Panem dotyczy wyłącznie dzierżawy konstrukcji podcienia budynku, do którego nawiązał się budując lokal handlowy oraz ingerencją w instalacje medialne Wspólnoty, do których podłączył się Inwestor. Nieprawdą, zatem jest, że Pan czyniąc nakłady działał w dobrej wierze, skoro występował do Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego o wyrażenie zgody na zabudowę. Miał, więc świadomość, kto jest właścicielem nieruchomości, a pomimo to nie podjął żadnych działań, celem uzyskania dokumentu regulującego prawo do zajmowanego terenu.

Mając na uwadze dotychczasowe wyroki sądów szczecińskich oraz wydaną na ich podstawie opinię prawną Kancelarii Radców Prawnych Lubiniecki Sołtyszewski w oparciu o postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9.02.2007 r. sygn. III CZP 159/06, z której wynikało, że właścicielem nakładów dokonanych na zabudowę podcienia budynku jest osoba, która ten podcień za właścicielem wzniesionego lokalu jest Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy al. która winna wnosić z tego tytułu opłaty, Gmina odstąpiła od obciążania Pana należnościami z tytułu korzystania z gruntu i obciążyła nimi Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy al. W związku z brakiem płatności Gmina wniosła sprawę na drogę postępowania sądowego. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2018 r. sygn. akt IC 159/17 powołując się na wydaną w dniu 19.04.2017 r. uchwałę Sądu Najwyższego składu 7 sędziów sygn. Akt: III CZP 84/16 (podjętą w czasie prowadzonej sprawy), oddalił powództwo Gminy Miasto Szczecin wobec Wspólnoty wskazując, „że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie faktycznie daną władą rzecz, zaś w ocenie Sądu posiadaczem tym była Pani a nie Wspólnota Mieszkaniowa.

Gmina reprezentowana przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych wezwała Panią (następczynię prawną Pana) do uregulowania prawa do zajmowanego gruntu poprzez złożenie kompletnego wniosku o dzierżawę oraz udzielenie informacji, na jaki podnajmuje część lokalu użytkowego, w którym prowadzone są usługi fryzjerskie. Pani została poinformowana, że warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest uregulowanie należności z tytułu bezumownego korzystania z gruntu, począwszy od dnia, w którym dowiedziała się o zajmowaniu przedmiotowego gruntu bez tytułu tj. od 14.09.2018 r. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych zaproponował Pani następujące rozwiązanie, za korzystanie z gruntu bez podstawy prawnej obciążenie 10,82 zł/m²/m-c netto powierzchni gruntu, wyliczone w oparciu o operat szacunkowy wykonany na zlecenie ZBiLK, natomiast za dzierżawę przedmiotowego gruntu przyjęcie stawki czynszu zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Nr 87/15 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie ustalenia opłat za dzierżawę

