Załącznik do uchwały Nr LIII/454/2018 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 26 kwietnia 2018 r.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.) rozpatrzenie skargi dotyczącej zadań lub działalności burmistrza i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych należy do rady gminy.

Dnia 1 marca 2018 r. do Rady Miejskiej w Barlinku wpłynęła skarga Pani Krystyny Adamczewskiej na podejmowanie przez Burmistrza Barlinka działania, które mają doprowadzić
do pozbawienia skarżącej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w Barlinku przy
ul. Niepodległości 18.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Barlinku wystąpił do Burmistrza Barlinka o złożenie wyjaśnień w tej sprawie.

Z wyjaśnień Burmistrza Barlinka wynika, że:

1. Gmina Barlinek sukcesywnie, począwszy od 1977 r., wyodrębnia i dokonuje sprzedaży lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej w Barlinku przy ul. Niepodległości nr 18. Sposób wyodrębniania lokali podlega przepisom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, ze zm.), która w art. 3 ust. 3 określa bezwzględnie obowiązującą zasadę obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku przedmiotowej nieruchomości udziały w nieruchomości wspólnej określano również według odmiennego kryterium, aktualnego w dacie wyodrębniania lokali, tj. przed wejściem w życie powołanej ustawy. Ustawa o własności lokali weszła w życie 1 stycznia 1995 r. i podlegała modyfikacjom w kolejnych nowelizacjach. Dopiero od 19 maja 2000 r. ustawodawca dodał ust. 7 do art. 3, w którym stworzył możliwość obliczania wysokości "późniejszych" udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, według sposobu przyjętego wcześniej.
2. Działając zgodnie z art. 2 ust. 5 i 6 ustawy o własności lokali Gmina zleciła wykonanie kompleksowej inwentaryzacji, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, całego budynku mieszkalnego (w tym wszystkich lokali). Inwentaryzacja budynku została wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, stosownie do brzmienia art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca
2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, ze zm.). Przepis ten stanowi, że przy obliczaniu powierzchni użytkowej co do zasady stosuje się reguły określone w ustawie, z tym zastrzeżeniem, że w kwestiach, których ustawa nie reguluje zastosowanie ma Polska Norma. Wyboru normy dokonuje się stosownie do celu, jakiemu mają służyć wyniki obliczeń. W omawianym przypadku, Ustawodawca wyraźnie odesłał do stosowania sposobu obliczeń określonych w Polskiej Normie. Z uwagi na powyższe zastosowanie ma Polska Norma „PN-70 B-02365. Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru” należy uznać za obligatoryjne. Treść przepisu jest jednoznaczna - przy dokonywaniu obmiaru powierzchni użytkowej lokalu i obliczaniu jego powierzchni należy stosować wykładnię literalną. Zasadę tę należy stosować do chwili wyodrębnienia ostatniego lokalu w nieruchomości. Gmina nie posiada uprawnień do dokonywania wyboru sposobu i zasad obmiaru powierzchni użytkowej lokali. Rzeczoznawca majątkowy jako osoba uprawniona do dokonywania obmiaru powierzchni użytkowej lokali zastosował reguły określone przez ustawodawcę.
3. Inwentaryzacja opisuje stan faktyczny poszczególnych lokali, pomieszczenia do nich przynależne, części nieruchomości wspólnej oraz stanowi podstawę do określenia udziałów w nieruchomości wspólnej. W wyniku badania stanu nieruchomości ustalono, że rzeczywista powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali mieszkalnych, pomieszczeń do nich przynależnych oraz udziałów związanych z ich własnością jest inna niż uwidoczniona w księgach wieczystych. Ten stan rzeczy upoważnia każdego właściciela lokalu do podejmowania czynności faktycznych i prawnych, które okażą się konieczne do usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Działając w imieniu i na rzecz Gminy Barlinek - jako właściciela lokali niewyodrębnionych oraz dotychczasowego właściciela nieruchomości – Burmistrz Barlinka wystąpił do wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych o zawarcie umowy o nowe ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, w trybie art. 3 ust. 7 zdanie drugie ustawy o własności lokali. Celem umowy jest ustalenie faktycznego stanu nieruchomości - powierzchni użytkowej poszczególnych lokali i ich części składowych oraz udziałów w nieruchomości wspólnej, których suma powinna równać się jedności. Pomieszczenia, które nie staną się częścią składową poszczególnych lokali wejdą w skład nieruchomości wspólnej. Żadne dokumenty dotyczące nieruchomości nie wprowadzają zmian co do statusu piwnic jako pomieszczeń przynależnych. Definicję powierzchni użytkowej lokalu określa art. 2 ust. 1 pkt. 7 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, (…), która stanowi, że za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni m. in. piwnic. Rzeczoznawca majątkowy ustalił powierzchnię piwnicy jako pomieszczenia przynależnego lecz nie włączył jej do powierzchni użytkowej lokalu.
4. Gmina jest właścicielem dwóch ostatnich lokali w nieruchomości, dla których nie można prawidłowo określić udziałów w nieruchomości wspólnej dlatego też sprostowanie udziałów jest niezbędne i konieczne. Wielokrotnie podejmowane próby uregulowania stanu nieruchomości i ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w drodze umowy zawartej przez wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych okazały się bezskuteczne. Burmistrz Barlinka nie uzyskał zgody wszystkich właścicieli lokali o czym poinformował wspólnotę mieszkaniową, która ma prawo do informacji o podejmowanych działaniach dotyczących nieruchomości.
5. Umowa o nowe ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Tryb sporządzania i postępowania z aktami notarialnymi określają przepisy ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. [Prawo o notariacie](https://pl.wikipedia.org/wiki/Prawo_o_notariacie) (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291), a treść aktu notarialnego określa art. 92 ustawy. Do dokonania czynności notarialnych, z mocy ustawy, powołany jest notariusz, który sporządza akt notarialny. W przypadku nieruchomości położonej w Barlinku przy ul. Niepodległości nr 18 akt notarialny obejmować będzie umowę o ustalenie nowej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz oświadczenia każdego właściciela lokalu co do stanu prawnego lokalu, stanowiącego przedmiot jego własności, czyli opis stanu lokalu według treści księgi wieczystej oraz opis stanu faktycznego lokalu wynikający z inwentaryzacji budynku. Wszystkie istotne przedmiotowo elementy aktu notarialnego Burmistrz Barlinka podał Zainteresowanej w piśmie z 7 grudnia 2017 r. Należy podkreślić, że zawarcie przez wszystkich właścicieli lokali umowy o nowe ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie powoduje nieważności czy unicestwienia dotychczasowych czynności prawnych – umów polegających na wyodrębnieniu i sprzedaży lokali.
6. Prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną, w tym koszty utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej reguluje ustawa o własności lokali. Zgodnie z ustawą ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz podjęcie innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy do wyłącznej kompetencji wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa do 31 marca każdego roku, podejmuje w drodze uchwały decyzje o wysokości opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Głosowanie nad uchwałą w sprawach zarządu nieruchomością wspólną należy do uprawnień każdego właściciela lokalu, ustalenia w tej sprawie są decyzją wspólnoty mieszkaniowej nie zaś Gminy Barlinek. Gmina Barlinek jako członek wspólnoty mieszkaniowej ma takie same uprawnienia i obowiązki jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych, co oznacza, że nie jest władna do podejmowania samodzielnie, arbitralnie decyzji o kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.
7. W dniu 29 maja 2012 r. Burmistrz Barlinka wydał „decyzję nr 38/12 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiórce części budynków i budowie budynku usługowo-administracyjnego z częścią mieszkalną przy ul. Niepodległości oraz nadbudowie dachu budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 18 w Barlinku”. Decyzja nie uprawnia żadnego podmiotu do zajęcia nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości nr 18 ani też do prowadzenia robót budowlanych na jej terenie. Z treści samej decyzji wynika, że jej zasadniczym celem jest ustalenie warunków do budowy, w formie plombowej, nowego budynku usługowo-administracyjnego. W decyzji rzeczywiście wymienia się także działkę nr 283, do której prawa ma wspólnota mieszkaniowa, ale tylko w kontekście nadbudowy części dachu „w celu zapewnienia właściwego jego odwodnienia w przypadku lokalizacji ściany nowej zabudowy na granicy z tą działką”. Całkowicie błędne jest założenie, że przedmiotową decyzją Gmina zamierza przejąć strych lub jakąkolwiek inną część nieruchomości wspólnoty. Przypisywanie Gminie próby zawłaszczenia części nieruchomości wspólnoty jest nieobiektywne i nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa. Cele publiczne - budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędu – Gmina realizuje wyłącznie na terenie własnych nieruchomości. Decyzja o warunkach zabudowy nie ma żadnego związku z czynnościami prowadzonymi w sprawie sprostowania udziałów
w nieruchomości wspólnej.

Biorąc pod uwagę powyższe Rada Miejska stwierdza, iż:

1. podjęte przez Burmistrza Barlinka czynności służą przywróceniu zgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Działania te znajdują oparcie w przepisach art. 3 ust. 3 i 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. **o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, ze zm.) oraz** art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r.
o księgach wieczystych i hipotece **(Dz. U. z 2017 r. poz. 1007, ze zm.),** a tym samym realizują ich podstawową funkcję,
2. zarzuty wobec Burmistrza Barlinka są bezzasadne, w związku z tym skargę Krystyny Adamczewskiej uznaje się za bezzasadną.

**PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ W BARLINKU**

 **MARIUSZ JÓZEF MACIEJEWSKI**