

**Uchwała Nr XXVI/250/2017
Rady Gminy w Skąpem
z dnia 17 stycznia 2017 r.**

w sprawie udzielenia odpowiedzi na skargę

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.), art. 3 § 2 pkt 5, art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2016, poz. 718 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Rada Gminy w Skąpem udziela odpowiedzi Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Gorzowie Wlkp. na skargę Pani Renaty Fijałkowskiej na uchwałę Nr XXII/235/2016 z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na rzecz Gminy Skąpe części prawa własności nieruchomości oznaczonej geodezyjnie nr 405/93, obręb Radoszyn wnosząc o oddalenie skargi w całości.

2. Treść odpowiedzi zawarta jest w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
/-/ Halina Staszyńska

UZASADNIENIE

Treść odpowiedzi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

W dniu 24.01.2017r. wpłynęła do Urzędu Gminy skarga Pani Renaty Fijałkowskiej na uchwałę Nr XXII/235/2016 z dnia 25 listopada 2016r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na rzecz Gminy Skąpe części prawa własności nieruchomości oznaczonej geodezyjnie nr 405/93, obręb Radoszyn.

Budynek kotłowni o pow. użytkowej 111,85 m² położony na działce oznaczonej geodezyjnie 405/93, obręb Radoszyn stanowi obecnie własność Lubuskiej Spółdzielni Mieszkaniowo Eksploatacyjnej (LSME) w likwidacji. Od momentu jego wybudowania kotłownia służyła jako źródło ogrzewania lokali mieszkalnych znajdujących się w blokach Nr 74 i 75 w m. Radoszyn. W momencie sprzedaży przez ANR lokali na rzecz ich najemców, budynek kotłowni został przekazany nieodpłatnie LSME w Świebodzinie, która jednocześnie prowadziła zarząd nad blokami mieszkalnymi nr 74 i 75. Zadłużenie Spółdzielni, nie związane z obsługą bloków w Radoszynie i wynikające z tego zagrożenie przejęcia również środków wpłacanych przez mieszkańców Radoszyna, zmobilizowało mieszkańców do utworzenia samodzielnych wspólnot mieszkaniowych. To rozwiązanie miało jednocześnie ułatwić przejęcie kotłowni od LSME. Spółdzielnia odmówiła przekazania kotłowni, jednocześnie wyrażając zgodę na jej dzierżawę. To spowodowało, że część mieszkańców, wbrew zgodzie ogółu, podjęła decyzję o zainstalowaniu ogrzewania indywidualnego. Umowa dzierżawy kotłowni wygasła w lutym 2014r. W roku 2015 mieszkańcy bezumownie korzystali z kotłowni do czasu, kiedy zarządca wspólnoty wypowiedział umowę na dostawę gazu. Obecnie zarządca nie podpisał umowy na dzierżawę kotłowni, tym samym powodując, że mieszkańcy 28 lokali w których zamieszkuje zgodnie z ewidencją ludności ok. 90 osób pozostali bez możliwości ogrzania mieszkań. Zadłużenie spółdzielni sprawiło, że kotłownia została obciążona ostrzeżeniem egzekucyjnym (w Księdze wieczystej w dziale III widnieje wpis dotyczący ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością w sprawie ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwania do zapłaty należności). Trwający od kilku lat konflikt pomiędzy członkami wspólnot powodował, że część mieszkańców wielokrotnie kierowała prośby o pomoc do Wójta Gminy. W 2016r. w 28 mieszkaniach brak było jakiegokolwiek ogrzewania. Mieszkańcy ogrzewali mieszkania w sposób prowizoryczny, najczęściej urządzeniami na prąd, co w konsekwencji mogło spowodować, przy istniejącym stanie technicznym sieci, realne zagrożenie bezpieczeństwa zdrowia i życia mieszkańców. Wójt szukając różnych rozwiązań, uznając rację stron, ale również realne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego zaproponował wspólnocie wykup kotłowni przez gminę i wspólnotę. Jednocześnie było wiadomo, że wykup możliwy będzie pod warunkiem wcześniejszego uzyskania zgody rady gminy. Radni zapoznali się z tematem na wspólnym posiedzeniu stałych komisji, które odbyło się w dniach 10 i 14 listopada br. Radni po wnikliwej dyskusji, wysłuchaniu argumentacji przedstawicieli wspólnot oraz analizie możliwości prawnych, uznając sytuację jako stan wyższej konieczności, wyrazili zgodę na odpłatne nabycie przez Gminę Skąpe na współwłasność nieruchomości oznaczonej geodezyjnie nr 405/93, o pow. 0,1393 ha, obręb Radoszyn zabudowanej budynkiem kotłowni o pow. użytkowej 111,85 m², dla której Sąd Rejonowy w Świebodzinie prowadzi Księgę Wieczystą Nr ZG1S/00024237/3 na cele związane z wykonaniem zadań własnych gminy Skąpe w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą.

W dniu 25 listopada 2016r. Rada Gminy podjęła uchwałę Nr XXII/221/2016 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na rzecz Gminy Skąpe części prawa własności nieruchomości oznaczonej geodezyjnie nr 405/93, obręb Radoszyn.

W dniu 05.12.2016r. (wpływ do urzędu gminy 08.12.2016r) wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, w którym w imieniu własnym grupa osób fizycznych podpisanych pod treścią niniejszego wezwania zarzuciła, iż Rada Gminy uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na nabycie na rzecz Gminy Skąpe części prawa własności nieruchomości oznaczonej geodezyjnie nr 405/93, obręb Radoszyn naruszała prawo właściciela lokalu do współdziałania w zarządzie

nieruchomością wspólną, ingeruje w zakres prawidłowego gospodarowania we wspólnocie i narusza prawo własności lokali we wspólnocie. Dodatkowo zarzucono naruszenie art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 140 kc.

W dniu 19.12.2016r. Urząd Gminy powiadomił stronę o podjętej w dniu 16.12.2016r. uchwale Nr XXIII/235/2016 Rady Gminy Skąpe w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do naruszenia prawa.

W dniu 24.01.2017r. wpłynęła do Urzędu Gminy skarga Pani Renaty Fijałkowskiej na uchwałę Nr XXII/235/2016 z dnia 25 listopada 2016r. skierowaną do WSA w Gorzowie Wlkp.

Podniesione w skardze zarzuty nie znajdują uzasadnienia w podjętej przez Radę Gminy uchwale. Przedmiotowa uchwała zastała podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, który to przepis umożliwia nabycie przez gminę nieruchomości, w tym nie wyłącza możliwości nabycia przez gminę również na współudział z innymi podmiotami. Nieruchomość, na której zlokalizowana jest kotłownia, jest własnością spółdzielni mieszkaniowej. W obecnym stanie prawnym wspólnota mieszkaniowa nie ma żadnych praw korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Podjęcie decyzji przez Radę Gminy było uzasadnione sytuacją 28 rodzin, które nie mają ogrzewania indywidualnego w lokalach mieszkalnych we wspólnocie mieszkaniowej nr 74 i 75 w Radoszynie.

W skardze zarzucono naruszenie art. 13 i 14 pkt 2 ustawy własności lokali co zupełnie nie ma uzasadnienia ponieważ działanie rady poprzez wyrażenie zgody na wykup $\frac{3}{4}$ części przedmiotowej nieruchomości nie wpływa w żaden sposób na obowiązki właściciela lokalu. To sami mieszkańcy, na zasadach określonych odrębnymi przepisami decydują, jaką formę ogrzewania zastosują w swoich lokalach, stąd nieuzasadnione jest twierdzenie, że uchwałą rada gminy ingeruje w działania wspólnoty. Podjęta uchwała miała umożliwić wspólne (gmina i wspólnota) przejęcie nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek kotłowni, aby umożliwić w sezonie zimowym ogrzanie tych lokali mieszkalnych, które nie posiadają indywidualnych systemów grzewczych. Tylko i wyłącznie wspólnota mieszkańców podejmując lub nie stosowną uchwałę, zdecyduje o nabyciu przedmiotowej nieruchomości.

Nieuzasadniony jest również zarzut, że naruszono art. 2 ust. 1 i art. 7 ust.1 ustawy o samorządzie gminny. Zgodnie z ww. przepisami wykonywanie zadań publicznych oraz zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy (m.in.) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz. Jednocześnie stosownie do art. 18 ust. 1 pkt 1 Prawa energetycznego do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy. Zatem, do zadań własnych gminy należą sprawy zaopatrzenia w energię ciepłą. Zadanie to gmina może realizować poprzez planowanie i organizację zaopatrzenia w energię ciepłą. Jego realizacja polega na wykonaniu szeregu różnych czynności organu - jedno lub wielorodzajowych, prawnych lub faktycznych. W wyroku Sądu Najwyższego (zob. wyrok SN z dnia 07.02.2002 r., I CKN 1002/99 oraz Prawo energetyczne, Komentarz LEX, 2010) wskazano wyraźnie, iż zaopatrzenie wspólnoty mieszkańców gminy w energię ciepłą jest niewątpliwie zadaniem własnym gminy, to jednak nie jest to zadanie o charakterze obowiązkowym. W tym przypadku rada gminy skorzystała z tej możliwości wychodząc naprzeciw oczekiwaniom części mieszkańców wspólnoty mieszkaniowej. Natomiast nie ma znaczenia do jak dużej grupy społecznej adresowana jest pomoc.

Uchwała również nie narusza art. 140 kc bowiem nie ogranicza w żaden sposób prawa własności do lokali, jak też do nieruchomości wspólnej wspólnoty. Nieruchomość zabudowana budynkiem kotłowni stanowi własność spółdzielni mieszkaniowej i nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej w Radoszynie nr 74 i 75.

Uchwała rady nie narzuca także sposobu ogrzewania wszystkim właścicielom wyodrębnionych lokali. Jednocześnie umożliwia ona współwłaścicielom 28 lokali pozyskanie stałego źródła ciepła i w żaden sposób nie wyklucza, że każdy zainteresowany mieszkaniec wspólnoty również będzie mógł skorzystać z możliwości pozyskania ciepła z kotłowni.

W tym stanie rzeczy skarga jest nieuzasadniona.