

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 09.03. 2018 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.2.86.2018
Nr rej.: 09 03 18 - 1014

Pan
Janusz Kapuściński
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na zapytanie Pana Radnego zadane na LXII sesji Rady Miasta Poznania w dniu 27 lutego br. w sprawie nieruchomości przy ul. _____ które Prezydent Miasta przekazał mi celem udzielenia odpowiedzi, uprzejmie informuję na podstawie wyjaśnień otrzymanych od spółki ZKZL:

Pani _____ mieszka w budynku przy ul. _____, który stanowi nieruchomość wspólną małej wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota liczy trzech współwłaścicieli, a udział Miasta w nieruchomości wspólnej wynosi 54,76 %. Miasto jest właścicielem trzech lokali mieszkalnych (nr 1, 4 i 5), natomiast właścicielami 2 pozostałych lokali są: _____ (lokal nr _____ z udziałem w nieruchomości wspólnej 20,93%) oraz _____ będąca właścicielką lokalu nr _____ z udziałem 24,31 %.

_____ od 14.11.2001 r. jest dzierżawcą ogrodu przydomowego o powierzchni 97,75 m², który przylega do budynku przy ul. _____. Natomiast sąsiadka zainteresowanej _____ wstąpiła w dzierżawę sąsiadującego ogródka przydomowego w trybie zmiany podmiotu umowy dzierżawy, na zgodny wniosek zainteresowanych stron. Wniosek o zmianę podmiotu umowy złożył dotychczasowy dzierżawca ogrodu uzasadniając, iż okna mieszkania nr _____ będącego przedmiotem współwłasności _____ wychodzą bezpośrednio na ww. ogródek. Taki tryb umożliwiły przepisy prawa miejscowego i nie zachodziła przesłanka do wywieszenia ogłoszenia w sprawie dzierżawy ogrodu przydomowego. Zgodnie z zapisem § 11 Zarządzenia nr 103/2008/P Prezydenta Miasta Poznania, z dnia 25.02.2008 r., w sprawie gospodarowania zasobem użytkowym zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, umowy dzierżawy niezabudowanych części nieruchomości, do których zalicza się ogródki przydomowe, zawierane były na czas nieoznaczony, na wniosek osób zainteresowanych.

Mając na uwadze powyższą podstawę prawną trudno mówić o pozaprawnych działaniach ZKZL.

Jednostronne stawisko [redacted] należy postrzegać w kontekście konfliktu pomiędzy zainteresowaną, a [redacted] która w 2012 roku wystąpiła do wspólnoty mieszkaniowej przy ul. [redacted] w sprawie powiększenia istniejącego otworu okiennego, w taki sposób, aby w miejsce okna mogły być wstawione drzwi balkonowe. Tego typu rozwiązanie umożliwiłoby [redacted] i jej rodzinie wyjście bezpośrednio z jej mieszkania do dzierzawionego ogródka przydomowego.

Zarządca wywołał uchwałę w tej sprawie, za podjęciem której zagłosowali współwłaściciele (łącznie z pełnomocnikiem Miasta), natomiast sprzeciwiła się jej [redacted]. Pełnomocnik Miasta głosował „za” uchwałą, uznając że tego rodzaju działanie nie narusza posiadania innych użytkowników nieruchomości, nie szkodzi interesowi Miasta i nie ma negatywnego wpływu na otoczenie. Należy dodać, że [redacted] przed aktem głosowania przedłożyła otrzymaną z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania decyzję nr 959/2011 o warunkach zabudowy na przeprowadzenie tego rodzaju prac, a z wyjaśnień wynikało, że podest zewnętrzny przystawiony do budynku na ogrodzie będzie miał konstrukcję lekką, przestawną, nie związaną z gruntem i budynkiem.

Legalność wystawienia tej decyzji [redacted] również kwestionuje.

Nieruchomość przy ul. [redacted] nie przekracza liczby 7 lokali, w związku z czym zgodnie z art. 199 Kodeksu cywilnego wszelkie decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej wymagają jednomyślności. W tej sytuacji uchwała wspólnoty o poszerzeniu otworu okiennego nie zapadła. W związku z faktem, że uchwała nie mogła wejść w życie z powodu braku jednomyślności wszystkich właścicieli lokali, w dniu 11.01.2013 r. [redacted] wystąpiła do sądu o wydanie zezwolenia na podstawie art. 201 Kodeksu cywilnego na dokonanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Postanowieniem z dnia 3 września 2013r. sąd wezwał Miasto Poznań do udziału w sprawie, w charakterze uczestnika postępowania. Z przyczyn formalnych [redacted] nie otrzymała zgody sądu na powiększenie otworu okiennego w bocznej ścianie budynku. Powodem był brak czynnego działania Miasta Poznań wespół ze wnioskodawczynią. Stąd też nie wydaje się słuszne twierdzenie [redacted] że to Miasto „oddało zainteresowaną do sądu”, gdyż to na wniosek sądu, Miasto Poznań stało się uczestnikiem postępowania.

Pełnomocnik [redacted] wystąpił do Spółki ZKZL o udzielenie pełnomocnictwa do wystąpienia ze zgodnym wnioskiem większości właścicieli lokali przy ul. [redacted] o zezwolenie na dokonanie

czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, w zakresie powiększenia otworu okiennego. Spółka udzieliła pełnomocnictwa, przy czym należy wskazać, że samo jego udzielenie przez Zarząd Spółki nie przyznawało racji wnioskodawczyni, lecz dawało jej jedynie szansę właściwego i merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy przez sąd.


Ostatecznie sąd w postanowieniu z dnia 12 grudnia 2017 r. zadecydował o oddaleniu wniosku _____ o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, oddalając tym samym możliwość wykonania otworu drzwiowego w miejsce otworu okiennego w bocznej ścianie budynku. Pomimo faktu, iż sprawa zakończyła się po myśli _____ zainteresowana w dalszym ciągu uważa, że została w sprawie pokrzywdzona, domagając się wyjaśnień w kwestii rzekomo pozaprawnych działań Prezydenta Miasta, a także Spółek: ZKZL i MPGM.

Odnosząc się do działań zarządcy nieruchomości wspólnej - MPGM SA, spółka ZKZL informuje, że przedstawicielka Biura Obsługi Mieszkańców nr 5 odpowiedzialna za bieżącą współpracę ze współwłaścicielami oświadczyła, że zarządca zawsze udzielał _____ żądanych informacji i dokumentów do wglądu. Zdaniem administratorki budynku, spółka MPGM nie faworyzowała któregokolwiek z właścicieli, działając w ramach obowiązującego prawa i starając się każdorazowo dochowywać należytej staranności przy obsłudze nieruchomości.

Ponadto informuję, że już w roku 2015 _____ informowała o rzekomym fałszowaniu dokumentów i wyprowadzania środków pieniężnych z rachunku bankowego wspólnoty. Zarzuty te nie potwierdziły się, a na prośbę Spółki o przedstawienie dowodów na pozaprawne działania MPGM SA, _____ takowych dokumentów nie przedstawiła.

Jeżeli zdaniem _____ działania zarządcy nieruchomości wspólnej, czy też poszczególnych organów Miasta wypełniają znamiona czynu zabronionego, przysługuje jej prawo złożenia doniesienia do organów ścigania.

Z wyrazami szacunku


z up. PREZYDENTA MIASTA
Tomasz Lewandowski
Z-CIA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

