

Uchwała nr VII/101/15
Rady Powiatu Stargardzkiego
z dnia 27 maja 2015 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi

Na podstawie art. 12 pkt 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013 r., poz. 595 z późn. zm.) oraz art. 229 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267) Rada Powiatu uchwała, co następuje:

§ 1. Uznaje się skargę Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadzieja” w Stargardzie Szczecińskim na niewłaściwe wykonywanie zadań przez Starostę Stargardzkiego za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Powiatu do poinformowania skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Powiatu Stargardzkiego
Krzysztof Ciach

Uzasadnienie:

W dniu 17 marca 2015r. do Rady Powiatu Stargardzkiego wpłynęła skarga Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadzieja” w Stargardzie Szczecińskim na niewłaściwe wykonywanie zadań przez Starostę Stargardzkiego.

Uchwałą nr VI/89/15 z dnia 29 kwietnia 2015 r. Rady Powiatu Stargardzkiego zbadanie wniesionej skargi zlecono Komisji Budżetu i Rozwoju Powiatu Rady Powiatu Stargardzkiego.

Po zbadaniu przedmiotu skargi ustalono, iż przepisy działu VII kpa regulują sprawy związane z wydawaniem zaświadczeń. W brzmieniu art. 218 § 1 organ administracji publicznej obowiązany jest wydać zaświadczenie, gdy chodzi o potwierdzenie faktów albo stanu prawnego, wynikających z prowadzonej przez ten organ ewidencji, rejestrów bądź z innych danych znajdujących się w jego posiadaniu. Przed wydaniem zaświadczenia, organ może przeprowadzić w koniecznym zakresie postępowanie wyjaśniające – § 2 cytowanego przepisu. Zaświadczenie winno być wydane bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie siedmiu dni – art. 217 § 3, natomiast odmowa wydania zaświadczenia bądź zaświadczenia o treści żądanej przez osobę ubiegającą się o nie następuje w drodze postanowienia, na które służy zażalenie.

Zagadnienia związane z samodzielnością lokali uregulowane są w ustawie o własności lokali. Art. 2 ust. 2 i 4 określają wymagania co do samodzielności lokalu – Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”, natomiast ust. 5 stanowi, iż lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu. Zgodnie z art. 2 ust. 3 niniejszej ustawy spełnienie powyższych wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

Biorąc powyższe przepisy pod uwagę zaświadczenia o samodzielności lokalu wydaje się na podstawie dokumentacji przedłożonej przez wnioskodawcę. Za takim rozwiązaniem przemawia również fakt, iż to wnioskodawca jest jedynym podmiotem, który może podjąć czynności zmierzające do wyodrębnienia lokalu, do czego potrzebne jest mu zaświadczenie, jak i fakt, iż zaświadczenie – wydaje starosta, a nie organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Komisja Budżetu i Rozwoju Powiatu stwierdza, iż wniosek z roku 2007 dotyczył pomieszczenia, w którym znajdowało się 6 wyznaczonych miejsc postojowych. Zgodnie z załączonym szkicem, tylko z tego pomieszczenia można było dostać się do tzw. pomieszczeń technicznych, wobec czego brak było podstaw do wydania zaświadczenia co zostało wyrażone w stosownym postanowieniu UA.GY.0715/470/2007 z dnia 05.06.2007 r.

Kolejny wniosek – z 2011 r. – obejmował pomieszczenie z wyznaczonymi miejscami postojowymi oraz trzy pomieszczenia, do których można było się dostać z pomieszczenia garażowego. Na szkicu załączonym do wniosku wskazano, iż pomieszczenia te przynależą do odpowiednich miejsc postojowych. Wobec faktu, iż pomieszczenie może przynależeć wyłącznie do lokalu spełniającego warunki samodzielności, których nie spełnia miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, jak i faktu, iż to właściciel określa sposób wykorzystania poszczególnych pomieszczeń w lokalu, adnotacje o przynależności pomieszczeń do miejsc postojowych nie były brane pod uwagę. Lokal przedstawiony na załączniku do wniosku – składający się z czterech pomieszczeń – spełniał warunki samodzielności lokalu co zostało potwierdzone zaświadczeniem SU.3.Gy.0715/32/2011 z dnia 07.02.2011 r.

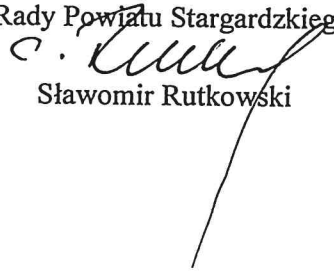
Kolejny wniosek złożony w roku 2014 dotyczył pomieszczenia z wyznaczonymi miejscami postojowymi – był tożsamy z wnioskiem z 2007 r. W związku z tym zostało wydane postanowienie CB.680.169.1.2014.AA1 z dnia 15.10.2014 r. odmawiające wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu dla garażu 6-cio stanowiskowego.

Kolejne składane przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „NADZIEJA” pisma stanowiły wnioski dotyczące wyjaśnienia sposobu postępowania organu wydającego zaświadczenie i interpretacji co do ważności wydanego zaświadczenia w kontekście wydawanych postanowień o odmowie wydania zaświadczenia. W celu wyjaśnienia powyższych wątpliwości Dyrektor Wydziału Urbanistyki, Architektury i Budownictwa udzielał stosownych wyjaśnień.

Biorąc powyższe pod uwagę uznaje się skargę za bezzasadną.

Przewodniczący Komisji Budżetu i Rozwoju Powiatu

Rady Powiatu Stargardzkiego


Sławomir Rutkowski