

**UCHWAŁA NR 458/XLIX/18
RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ RUDZIE**

z dnia 5 września 2018 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza Miasta Nowa Ruda

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) w związku z art. 229 pkt.3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2013r. poz. 267, zm. Dz. U. z 2014r. poz. 183, poz. 1195, z 2015r. poz. 211, poz. 702, poz. 1274) Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwała :

§ 1. Po zapoznaniu z pisemną skargą p. [REDAKCYJNIE USUNIĘTY] na Burmistrza Miasta Nowa Ruda, uznać skargę za bezzasadną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Andrzej Behan

UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2018 r. do Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie wpłynęła skarga p. [REDAKTOWANO], adresowana do Wojewody Dolnośląskiego (cyt.: „za pośrednictwem Burmistrza Miasta Nowa Ruda”) na działanie Burmistrza Miasta. Skarżąca podnosi w skardze zarzut odmowy nieodpłatnego ustanowienia drogi koniecznej dla [REDAKTOWANO] przy ul. [REDAKTOWANO].

Z uwagi na fakt, że przedmiot skargi dotyczy zadań własnych realizowanych przez Burmistrza Miasta, organem właściwym do rozpatrzenia przedmiotowej skargi jest Rada Miejska w Nowej Rudzie, zgodnie z art. 229 pkt 3 kodeksu postępowania administracyjnego. Dlatego też skarga nie została przesłana do Wojewody Dolnośląskiego, a przekazana w trybie art. 231 kodeksu postępowania administracyjnego do Rady Miejskiej w Nowej Rudzie.

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej wystąpiła do Burmistrza Miasta o przedłożenie pisemnych wyjaśnień w sprawie, będącej przedmiotem skargi, a następnie zapoznała się ze stanem faktycznym i prawnym sprawy. Po dokładnej analizie sprawy przez Komisję Rewizyjną stwierdzono, co następuje:

Aktem notarialnym dnia 29 maja 1992 r. Gmina Miejska Nowa Ruda sprzedała Państwu [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] małżonkom [REDAKTOWANO] nieruchomość zabudowaną [REDAKTOWANO], położoną w Nowej Rudzie przy ul. [REDAKTOWANO]. Dostęp do przedmiotowej nieruchomości odbywał się, i nadal odbywa, przez bramę wjazdową do nieruchomości – [REDAKTOWANO]. Jest to jedyny dostęp do tej nieruchomości. Do roku 2005 r., mimo powstania Wspólnoty Mieszkaniowej ul. [REDAKTOWANO], współwłaściciele nieruchomości [REDAKTOWANO], korzystali z tego dostępu bezkonfliktowo. Mając na względzie fakt, że nieruchomość ta została sprzedana bez dostępu do drogi publicznej, w 2005 r. zarządca nieruchomości – ówczesny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Nowej Rudzie - podjął działania zmierzające do prawnego uregulowania prawa przechodu i przejazdu dla Państwa [REDAKTOWANO]

Wspólnota Mieszkaniowa - [REDAKTOWANO], Uchwałą nr 9/2005 z dnia 12 lipca 2005 r. wyraziła zgodę na ustanowienie służebności drogi koniecznej - prawa przejścia i przejazdu. Z uwagi na to, że realizacja uchwały wymaga formy aktu notarialnego, przygotowano niezbędne dokumenty do zawarcia umowy notarialnej. Podjęta uchwała nie regulowała kwestii odpłatności za korzystanie w formie służebności z nieruchomości ul. [REDAKTOWANO]. W związku z tym współwłaściciele odstąpili od ustanowienia nieodpłatnej służebności. Argumentowali powyższy fakt tym, że w 2005 r. został wykonany kapitalny remont budynku w części parterowej (po pożarze pojemnika PCV na odpady komunalne), a prowadzona działalność przez Państwo [REDAKTOWANO] - [REDAKTOWANO] powodowała zarysowania i niszczenia malatury i tynków odremontowanego korytarza. Dlatego też, za zasadne uznano, aby właściciele [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO], również partycypowali w kosztach tej części wspólnej. Gmina Miejska nie ma żadnej prawnej możliwości, zapewnienia Państwu [REDAKTOWANO] prawa przejścia i przejazdu, bo jedyny dojazd odbywa się przez nieruchomość Wspólnoty Mieszkaniowej [REDAKTOWANO] (mała wspólnota).

Od 2005 r. do chwili obecnej toczy się konflikt między współwłaścicielami tych nieruchomości w kwestii wysokości odpłatności za ustanowienie służebności. Zdaniem współwłaścicieli nieruchomości, przy

ul. [REDAKTOWANE], ponoszenie przez nich jakichkolwiek kosztów utrzymania tej części wspólnej (bramy wjazdowej), pomimo, że z niego korzystają, jest dla Skarżącej krzywdzące i nie zasadne. Odmiennego zdania są współwłaściciele wspólnoty mieszkaniowej ul. [REDAKTOWANE].

Gmina Miejska Nowa Ruda niejednokrotnie proponowała Państwu [REDAKTOWANE], aby sporną kwestię, rozstrzygnął sąd, na co nie wyrazili zgody. Mając na uwadze powyższe, Gmina podjęła w 2017 r. ponowne mediacje ze stronami sporu. Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej [REDAKTOWANE], współwłaściciele nieruchomości doszli do porozumienia i ustalili wysokość miesięcznej odpłatności za udostępnienie przejazdu (służebność przejazdu i przechodu). Gmina podjęła czynności związane z przygotowaniem niezbędnych dokumentów do zawarcia aktu notarialnego, co zakończyłoby ostatecznie trwający spór od wielu lat. Jednak pismem z dnia 7 października 2017 r. Pani [REDAKTOWANE] w imieniu własnym i spadkobierców po zmarłym mężu, wycofała się z wszelkich ustaleń ze współwłaścicielami Wspólnoty Mieszkaniowej ul. [REDAKTOWANE].

Komisja Rewizyjna na swoim posiedzeniu w dniu 27 lipca br. zawnioskowała do Burmistrza Miasta o wystąpienie przez Gminę Miejską Nowa Ruda (jako większościowego udziałowca Wspólnoty) do Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] o rozważenie możliwości skierowania przez w/w Wspólnotę sprawy do sądu o ustanowienie drogi koniecznej dla właściciela nieruchomości położonej przy ul. [REDAKTOWANE]. W dniu 23 sierpnia br. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości [REDAKTOWANE] przy udziale skarżącej. Współwłaściciele nie podjęli uchwały o złożeniu wniosku do sądu o ustanowienie służebności drogi argumentując to tym, iż Wspólnota nie ma interesu prawnego by obciążać swoją nieruchomość kosztami. Nadmienić należy iż na w/w spotkaniu Gmina zadeklarowała pomoc skarżącej w sporządzeniu dokumentacji do sądu.

Na podstawie art. 287, 288 i 289 kodeksu cywilnego zakres służebności i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współzycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych i powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Przy braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej.

W przypadku, będącym przedmiotem niniejszej skargi, brak porozumienia między właścicielami nieruchomości, mimo prób mediacji ze strony Gminy Miejskiej Nowa Ruda, nie pozwala na umowne rozwiązanie zaistniałego konfliktu. Reasumując ostateczną, prawnie dopuszczalną drogą do rozwiązania powyższego konfliktu jest wystąpienie do sądu o ustanowienie drogi koniecznej i ewentualnej wysokości odpłatności.

Mając na uwadze powyższe skargę należało uznać za bezzasadną, gdyż Burmistrz Miasta Nowa Ruda wyczerpał dopuszczalne prawem możliwości działań, które mogłyby doprowadzić do rozwiązania konfliktu, pomiędzy właścicielami nieruchomości przy ul. [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE].

Reasumując, w oparciu o stan prawny i faktyczny sprawy podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Andrzej Behan